
Ejendomsselskabet Vanggaard A/S

Granvænget 12, 4550 Asnæs

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 26 10 26 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
9 /6 2021

Per Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 9. juni 2021

Direktion

Per Nielsen

Bestyrelse

Inga Grethe Bulskov Andersen
formand

Lone Vanggaard Nielsen

Susanne Charlotte Bulskov
Rasmussen

Birgit Vanggaard Borg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vanggaard A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 9. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vanggaard A/S Granvænget 12 4550 Asnæs Telefon: 59 65 13 05 Telefax: 59 65 13 07 CVR-nr.: 26 10 26 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odsherred
Bestyrelse	Inga Grethe Bulskov Andersen, formand Lone Vanggaard Nielsen Susanne Charlotte Bulskov Rasmussen Birgit Vanggaard Borg
Direktion	Per Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Dragsholm Sparekasse Asnæs center 23 4550 Asnæs Nordea Ahlgade 20-24 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 2.963.515, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 41.568.714.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved måling og indregning. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets omsætning og øvrige investeringer. Det er endnu ikke muligt, at vurdere konsekvensen heraf.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.369.155	4.312.445
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.369.155	4.312.445
Personaleomkostninger	1	-82.296	-291.462
Resultat før finansielle poster		4.286.859	4.020.983
Finansielle indtægter	2	45.208	121.956
Finansielle omkostninger	3	-532.891	-408.566
Resultat før skat		3.799.176	3.734.373
Skat af årets resultat	4	-835.661	-821.279
Årets resultat		2.963.515	2.913.094

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.725.000	1.725.000
Overført resultat	1.238.515	1.188.094
	2.963.515	2.913.094

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	6	88.700.000	88.700.000
Indretning af lejede lokaler	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		88.700.000	88.700.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0
Andele i kommanditselskaber		112.280	249.338
Andre værdipapirer		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver		162.280	299.338
Anlægsaktiver		88.862.280	88.999.338
Andre tilgodehavender		43.143	247.855
Tilgodehavender		43.143	247.855
Værdipapirer	8	328.964	313.313
Likvide beholdninger		3.436.165	2.349.046
Omsætningsaktiver		3.808.272	2.910.214
Aktiver		92.670.552	91.909.552

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		37.543.714	36.305.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.725.000	1.725.000
Egenkapital		41.568.714	40.330.198
Hensættelse til udskudt skat	9	12.786.000	12.752.000
Hensatte forpligtelser		12.786.000	12.752.000
Kreditinstitutter		0	349.799
Deposita		2.130.453	2.056.054
Langfristede gældsforpligtelser	10	2.130.453	2.405.853
Kreditinstitutter	10	354.148	714.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		185.995	130.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.200	199.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.067.532	34.008.851
Selskabsskat		800.657	785.480
Anden gæld		699.853	582.595
Kortfristet gæld		36.185.385	36.421.501
Gældsforpligtelser		38.315.838	38.827.354
Passiver		92.670.552	91.909.552
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.300.000	36.305.199	1.725.000	40.330.199
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.725.000	-1.725.000
Årets resultat	0	1.238.515	1.725.000	2.963.515
Egenkapital 31. december	2.300.000	37.543.714	1.725.000	41.568.714

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	71.986	254.206
Pensioner	7.920	31.971
Andre omkostninger til social sikring	2.390	5.285
	82.296	291.462
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	33.810
Andre finansielle indtægter	45.208	88.146
	45.208	121.956
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	341.843	339.149
Andre finansielle omkostninger	36.407	69.417
Andel resultat, kommanditselskaber	154.641	0
	532.891	408.566
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	801.661	787.279
Årets udskudte skat	34.000	34.000
	835.661	821.279

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af le- jede lokaler <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>92.127</u>
Kostpris 31. december	<u>92.127</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	<u>92.127</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>92.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5-10 år</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>55.081.706</u>
Kostpris 31. december	<u>55.081.706</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>33.618.294</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>33.618.294</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>88.700.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen vurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Centerejendom: Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,0 % - 6,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	91.300.000	83.000.000	76.100.000
Ændring i dagsværdi	8.300.000	0	-6.900.000

Andre ejendomme: Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 8 %. Den gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør ca. 5,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastkrav	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	6.200.000	5.700.000	5.250.000
Ændring i dagsværdi	500.000	0	-450.000

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	10.000	10.000
Afgang i årets løb	-10.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-10.000	-10.000
Årets afgang	10.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-10.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Værdipapirer		
Aktier	326.924	311.273
Anparter	2.040	2.040
	<u>328.964</u>	<u>313.313</u>
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	12.786.000	12.752.000
	<u>12.786.000</u>	<u>12.752.000</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	349.799
Langfristet del	0	349.799
Inden for 1 år	354.148	714.000
	<u>354.148</u>	<u>1.063.799</u>

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	2.130.453	2.056.054
Langfristet del	2.130.453	2.056.054
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.130.453</u>	<u>2.056.054</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut:
Skadesløsbrev, TDKK 7.000, værdipapirer med kursværdi på TDKK 329
samt bankkonto, TDKK 2

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vanggaard Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vanggaard A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af huslejeindtægt, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder værdiregulering af ejendomme samt øvrige investeringer.

Resultat af kapitalandele i

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkost-

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger

år

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige bygninger	år
Produktionsanlæg og maskiner	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter kapitalandele i kommanditselskaber.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier samt andele i kommanditselskaber, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien for børsnoterede aktier og obligationer opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Dagsværdien for andele i kommanditselskaber opgøres til indre værdi, beregnet med udgangspunkt i årsregnskabet for kommanditselskabet.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.