
Ny Ejendom A/S

Sorøvej 26, 4291 Ruds vedby

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 27 40 81 68

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /7 2020

Leif Bach Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ny Ejendom 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 2. juli 2020

Direktion

Mogens Gyldenvang

Bestyrelse

Mogens Gyldenvang

Leif Bach Petersen

Jeanette Holst Gohn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ny Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ny Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 2. juli 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Simon Daniel Jensen
statsautoriseret revisor
mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ny Ejendom A/S
Sorøvej 26
4291 Ruds vedby

CVR-nr.: 27 40 81 68
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sorø

Bestyrelse

Mogens Gyldenvang
Leif Bach Petersen
Jeanette Holst Gohn

Direktion

Mogens Gyldenvang

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ny Ejendom A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt handel med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 1.007.736, heraf værdireguleringer på DKK -1.232.502, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 29.501.075.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af sammenlignelige transaktioner på markedet og diskonteringsmodeller. Forudsætninger for værdiansættelsen fremgår af note 8.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 2

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.159.653	3.016.999
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.232.502	-1.416.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.927.151	1.600.999
Personaleomkostninger	3	-465.705	-408.544
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-15.114	-22.251
Andre driftsomkostninger		0	-67.498
Resultat før finansielle poster		1.446.332	1.102.706
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		421.830	112.934
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		227.645	107.068
Finansielle indtægter	5	659.413	817.895
Finansielle omkostninger	6	-1.582.367	-2.110.727
Resultat før skat		1.172.853	29.876
Skat af årets resultat	7	-165.117	32.265
Årets resultat		1.007.736	62.141

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.007.736	62.141
	1.007.736	62.141

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	8	52.400.000	74.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	36.862	22.291
Materielle anlægsaktiver		52.436.862	74.522.291
Kapitalandele i dattervirksomheder		2.440.836	2.019.006
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.283.571	1.055.926
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.567.009	7.194.100
Deposita		60.000	60.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	202.252	206.042
Finansielle anlægsaktiver		10.553.668	10.535.074
Anlægsaktiver		62.990.530	85.057.365
Varebeholdninger	11	23.425.017	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.206	41.829
Andre tilgodehavender		118.542	623.425
Selskabsskat		88.761	0
Tilgodehavender		243.509	665.254
Likvide beholdninger		664.566	28.620
Omsætningsaktiver		24.333.092	693.874
Aktiver		87.323.622	85.751.239

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		17.501.075	16.493.340
Egenkapital		29.501.075	28.493.340
Hensættelse til udskudt skat		4.979.400	4.725.522
Hensatte forpligtelser		4.979.400	4.725.522
Gæld til realkreditinstitutter		28.828.820	31.928.675
Langfristede gældsforpligtelser	12	28.828.820	31.928.675
Gæld til realkreditinstitutter	12	3.085.660	2.999.714
Kreditinstitutter		2.983.096	5.018.453
Modtagne forudbetalinger fra kunder		610.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.815	208.033
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.059.877	9.693.533
Gæld til associerede virksomheder		0	1.019.192
Deposita		1.075.173	1.046.573
Anden gæld		86.919	515.869
Periodeafgrænsningsposter		37.787	102.335
Kortfristede gældsforpligtelser		24.014.327	20.603.702
Gældsforpligtelser		52.843.147	52.532.377
Passiver		87.323.622	85.751.239
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	12.000.000	16.493.339	28.493.339
Årets resultat	0	1.007.736	1.007.736
Egenkapital 31. december	<u>12.000.000</u>	<u>17.501.075</u>	<u>29.501.075</u>

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Beregningerne tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi er oplyst i note 8, hvortil der henvises.

Særlige risici: Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici: Det er vanskeligt prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020. Det er ledelsens vurdering at man kan opretholde pengestrømmene fra udlejningen.

3 Personaleomkostninger

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Lønninger	446.892	375.615
Andre omkostninger til social sikring	17.927	18.248
Andre personaleomkostninger	886	14.681
	<u>465.705</u>	<u>408.544</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	15.114	22.251
	15.114	22.251
5 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	659.413	714.701
Andre finansielle indtægter	0	103.194
	659.413	817.895
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	706.794	1.004.311
Andre finansielle omkostninger	875.573	1.103.141
Kursreguleringer omkostninger	0	3.275
	1.582.367	2.110.727
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-88.761	-93.076
Årets udskudte skat	253.878	60.811
	165.117	-32.265

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	43.608.065
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	2.292.502
Kostpris 31. december	<u>45.900.567</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.591.935
Årets værdireguleringer	-1.092.502
Værdireguleringer 31. december	<u>6.499.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>52.400.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på 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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for erhvervsejendomme, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	38.600.000	59.700.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5-10	6
Diskonteringsrente	6-9	6,25 - 9
Antal ejendomme	4	9

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for ejendomme der udlejes til boligformål er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.800.000	14.800.000
Antal ejendomme	17	19

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handel af tilsvarende ejendomme.

9 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK
Kostpris 1. januar	248.849
Tilgang i årets løb	<u>29.685</u>
Kostpris 31. december	<u>278.534</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	226.558
Årets afskrivninger	<u>15.114</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>241.672</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>36.862</u>

Noter til årsregnskabet

10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Bestyrelse DKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>202.252</u>
Lån tilbagebetalt i året	<u>6.552</u>
Årets tilskrevne rente Lånet forrentes med 6 %	<u>15.250</u>

Tilgodehavendet vedrører et forretningsmæssigt udlån til et medlem af selskabets bestyrelse, der omfatter et pantebrev udstedt i f.m. salg af en ejendom.

11 Varebeholdninger

	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver bestemt for salg	<u>23.425.017</u>	<u>0</u>
	<u>23.425.017</u>	<u>0</u>

12 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.611.950	19.824.466
Mellem 1 og 5 år	<u>12.216.870</u>	<u>12.104.209</u>
Langfristet del	28.828.820	31.928.675
Inden for 1 år	<u>3.085.660</u>	<u>2.999.714</u>
	<u>31.914.480</u>	<u>34.928.389</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>79.036.596</u>	<u>88.915.146</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Ejendom A/S for 2019 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 2019 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-
mendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i for-
hold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af
kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-
skabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgø-
relsen 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 datterselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede sel-
skaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. købsomkostninger. 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "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 dattervirksomheder og 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 dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og 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 pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, og som måles til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.