
B. S. Ejendomme ApS

Stiftsvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 54 25 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/3 2019

Mads Danielsen
Dirigent



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

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for B. S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. marts 2019

Direktion

Brian Søgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i B. S. Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for B. S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Trekantområdet, den 20. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

Selskabsoplysninger

Selskabet

B. S. Ejendomme ApS
Stiftsvej 11
7100 Vejle

Telefon: 7584 3311

Telefax: 7584 3731

CVR-nr.: 30 54 25 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 23. april 2008

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Brian Søgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Advokat

Codex

Damhaven 5B

7100 Vejle

Pengeinstitut

Danske Bank

Kolding Åpark 8H

6000 Kolding

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 867.824, heraf værdireguleringer på DKK 500.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 23.551.413.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.219.142	12.739.425
Værdireguleringer af investeringsaktiver		500.000	-1.000.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.719.142	11.739.425
Personaleomkostninger	2	-1.179.848	-1.018.800
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-358.756	-254.298
Resultat før finansielle poster		2.180.538	10.466.327
Finansielle indtægter	4	306.892	121.224
Finansielle omkostninger	5	-1.368.912	-1.606.878
Resultat før skat		1.118.518	8.980.673
Skat af årets resultat	6	-250.694	-1.933.938
Årets resultat		867.824	7.046.735

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000.000	0
Overført resultat	-1.132.176	7.046.735
	867.824	7.046.735

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Goodwill		108.333	128.333
Immaterielle anlægsaktiver	7	108.333	128.333
Investeringsejendomme	9	33.614.806	33.587.695
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.589.700	1.326.679
Materielle anlægsaktiver		35.204.506	34.914.374
Andre værdipapirer og kapitalandele		300.000	300.000
Andre tilgodehavender		166.980	166.980
Finansielle anlægsaktiver		466.980	466.980
Anlægsaktiver		35.779.819	35.509.687
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.255	73.204
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.381.558	1.095.067
Andre tilgodehavender		460	1.478.446
Selskabsskat		189.701	0
Tilgodehavender		1.650.974	2.646.717
Likvide beholdninger		8.903.262	31.683.244
Omsætningsaktiver		10.554.236	34.329.961
Aktiver		46.334.055	69.839.648

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		130.000	130.000
Overført resultat		21.421.413	22.553.589
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	10	23.551.413	22.683.589
Hensættelse til udskudt skat		2.017.411	1.577.016
Hensatte forpligtelser		2.017.411	1.577.016
Gæld til realkreditinstitutter		12.481.037	13.369.851
Kreditinstitutter		0	1.056.019
Leasingforpligtelser		232.894	0
Anden gæld		145.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	12.858.931	14.625.870
Gæld til realkreditinstitutter	11	903.945	813.262
Kreditinstitutter	11	0	4.610.709
Leasingforpligtelser	11	97.289	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.772	7.878.460
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.626.250	11.282.453
Selskabsskat		0	5.584.304
Anden gæld	11	1.070.044	783.985
Kortfristede gældsforpligtelser		7.906.300	30.953.173
Gældsforpligtelser		20.765.231	45.579.043
Passiver		46.334.055	69.839.648
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendomme.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 6 - 8 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på TDKK 33.615, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendomme.

Der er i alt foretaget en værdiregulering på DKK 500.000.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opad- som nedadgående retning.

2 Personaleomkostninger

	2018 DKK	2017 DKK
Lønninger	1.113.024	955.734
Pensioner	78.476	70.000
Andre omkostninger til social sikring/refusioner	-11.652	-6.934
	1.179.848	1.018.800
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	2

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	20.000	20.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	338.756	234.298
	358.756	254.298

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	294.554	662
Andre finansielle indtægter	12.338	120.562
	306.892	121.224

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	147.598	378.656
Andre finansielle omkostninger	<u>1.221.314</u>	<u>1.228.222</u>
	<u>1.368.912</u>	<u>1.606.878</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-189.701	5.584.304
Årets udskudte skat	<u>440.395</u>	<u>-3.650.366</u>
	<u>250.694</u>	<u>1.933.938</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar		<u>200.000</u>
Kostpris 31. december		<u>200.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		71.667
Årets afskrivninger		<u>20.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>91.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>108.333</u>
Afskrives over		<u>10 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	3.439.463
Tilgang i årets løb	825.527
Afgang i årets løb	<u>-261.916</u>
Kostpris 31. december	<u>4.003.074</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.112.784
Årets afskrivninger	338.756
Overførsler til aktiver der måles til dagsværdi	<u>-38.166</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.413.374</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.589.700</u>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>358.130</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	31.518.516
Tilgang i årets løb	495.271
Afgang i årets løb	<u>-968.160</u>
Kostpris 31. december	<u>31.045.627</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.069.179
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.569.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.614.806</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 8 % for industri- og logistikejendomme. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en industri- og logistikejendom med en standard beliggenhed i området.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 6 - 6,5 % for øvrige ejendomme. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en beboelsesejendom med en standard beliggenhed i området.

Der er korrigeret for en skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold og deposita.

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	130.000	22.553.589	0	22.683.589
Årets resultat	0	-1.132.176	2.000.000	867.824
Egenkapital 31. december	130.000	21.421.413	2.000.000	23.551.413

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

11 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.255.815	10.049.091
Mellem 1 og 5 år	3.225.222	3.320.760
Langfristet del	12.481.037	13.369.851
Inden for 1 år	903.945	813.262
	13.384.982	14.183.113
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	111.592
Mellem 1 og 5 år	0	944.427
Langfristet del	0	1.056.019
Inden for 1 år	0	214.160
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	4.396.549
Kortfristet del	0	4.610.709
	0	5.666.728
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	232.894	0
Langfristet del	232.894	0
Inden for 1 år	97.289	0
	330.183	0
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	145.000	200.000
Langfristet del	145.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	1.070.044	783.985
	1.215.044	983.985

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.685.318	26.375.461
Bygninger på lejet grund med en regnskabsmæssig værdi på	7.636.211	7.636.211
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.650, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.754.874	13.635.240

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Brian S. Holding ApS, 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

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. S. Ejendomme ApS for 2018 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 2018 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 moderselskabet, Brian S. Holding ApS, og dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-15 år

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapir og kapitalandele omfatter andele i ejendomme, der er optaget til kostpris.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter depositum samt andele i en ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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