
B. S. Ejendomme ApS

Stiftsvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 30 54 25 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/3 2021

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. marts 2021

Direktion

Brian Søgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i B. S. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 19. marts 2021

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: 13. 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 2020 udviser et overskud på DKK 2.501.154, heraf værdireguleringer på DKK 2.166.194, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 24.309.502.

Begivenheder efter balancedagen

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

Det verdensomspændende udbrud af Covid-19 forventes ikke at få væsentlig betydning for selskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.969.579	2.417.799
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.166.194	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		5.135.773	2.417.799
Personaleomkostninger	2	-1.328.824	-1.418.499
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-482.814	-349.575
Resultat før finansielle poster		3.324.135	649.725
Finansielle indtægter	4	86.111	0
Finansielle omkostninger	5	-294.050	-323.723
Resultat før skat		3.116.196	326.002
Skat af årets resultat	6	-615.042	-69.067
Årets resultat		2.501.154	256.935

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.501.154	256.935
		2.501.154	256.935

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Goodwill		68.333	88.333
Immaterielle anlægsaktiver	7	68.333	88.333
Investeringsejendomme	9	45.426.967	35.446.021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	963.707	1.355.125
Materielle anlægsaktiver		46.390.674	36.801.146
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	300.000
Andre tilgodehavender		166.980	166.980
Finansielle anlægsaktiver		166.980	466.980
Anlægsaktiver		46.625.987	37.356.459
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.981	238.939
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.954.939	1.382.225
Andre tilgodehavender		235.279	22.460
Selskabsskat		73.270	210.573
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	189.701
Periodeafgrænsningsposter		85.095	1.546
Tilgodehavender		2.557.564	2.045.444
Likvide beholdninger		0	1.096.850
Omsætningsaktiver		2.557.564	3.142.294
Aktiver		49.183.551	40.498.753

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		130.000	130.000
Overført resultat		24.179.502	21.678.348
Egenkapital		24.309.502	21.808.348
Hensættelse til udskudt skat		2.985.363	2.297.051
Hensatte forpligtelser		2.985.363	2.297.051
Gæld til realkreditinstitutter		8.897.596	11.778.977
Leasingforpligtelser		109.376	236.840
Anden gæld		0	85.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	9.006.972	12.100.817
Gæld til realkreditinstitutter	10	706.880	794.897
Kreditinstitutter		8.090.906	36
Leasingforpligtelser	10	46.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		616.073	236.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.546.185	2.406.113
Anden gæld	10	874.795	855.046
Kortfristede gældsforpligtelser		12.881.714	4.292.537
Gældsforpligtelser		21.888.686	16.393.354
Passiver		49.183.551	40.498.753
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	130.000	21.678.348	21.808.348
Årets resultat	0	2.501.154	2.501.154
Egenkapital 31. december	130.000	24.179.502	24.309.502

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 5,25 - 8,5 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommenes værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på TDKK 45.427, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendomme.

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.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.280.354	1.315.103
Pensioner	40.000	76.866
Andre omkostninger til social sikring/refusioner	8.470	26.530
	<u>1.328.824</u>	<u>1.418.499</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	20.000	20.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	462.814	329.575
	<u>482.814</u>	<u>349.575</u>

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder	81.761	0
Andre finansielle indtægter	4.350	0
	<u>86.111</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	294.050	323.723
	294.050	323.723
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-73.270	-210.573
Årets udskudte skat	688.312	279.640
	615.042	69.067
7 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar		200.000
Kostpris 31. december		200.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		111.667
Årets afskrivninger		20.000
Ned- og afskrivninger 31. december		131.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december		68.333
Afskrives over		10 år

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	4.056.029
Tilgang i årets løb	111.396
Afgang i årets løb	-146.146
Kostpris 31. december	<u>4.021.279</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.700.904
Årets afskrivninger	462.814
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-106.146
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>3.057.572</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>963.707</u>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>156.250</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	35.446.020
Tilgang i årets løb	8.714.753
Afgang i årets løb	-1.200.000
Kostpris 31. december	<u>42.960.773</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>2.466.194</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.466.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>45.426.967</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 8,5 % 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 5,25 - 6,75 % 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 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.943.235	8.015.493
Mellem 1 og 5 år	2.954.361	3.763.484
Langfristet del	8.897.596	11.778.977
Inden for 1 år	706.880	794.897
	9.604.476	12.573.874
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	109.376	236.840
Langfristet del	109.376	236.840
Inden for 1 år	46.875	0
	156.251	236.840

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	85.000
Langfristet del	0	85.000
Øvrig kortfristet gæld	874.795	855.046
	874.795	940.046

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	22.650.511	22.505.389
Bygninger på lejet grund med en regnskabsmæssig værdi på	7.763.988	7.763.988

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.250, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.605.608	23.990.507
--	------------	------------

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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. S. Ejendomme ApS 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.

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

12 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammen drag 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

12 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 velinformerede 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 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.

Noter til årsregnskabet

12 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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatte. 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 proventuet 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.