

---

# ***B. S. Ejendomme ApS***

Stiftsvej 11, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 30 54 25 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/3 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2020

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for B. S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. marts 2020

**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: 12. 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 2019 udviser et overskud på DKK 256.935, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 21.808.348.

## 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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.417.799</b>	<b>3.219.142</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	500.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.417.799</b>	<b>3.719.142</b>
Personaleomkostninger	2	-1.418.499	-1.179.848
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-349.575	-358.756
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>649.725</b>	<b>2.180.538</b>
Finansielle indtægter	4	0	306.892
Finansielle omkostninger	5	-323.723	-1.368.912
<b>Resultat før skat</b>		<b>326.002</b>	<b>1.118.518</b>
Skat af årets resultat	6	-69.067	-250.694
<b>Årets resultat</b>		<b>256.935</b>	<b>867.824</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		256.935	-1.132.176
		<b>256.935</b>	<b>867.824</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Goodwill		88.333	108.333
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>88.333</b>	<b>108.333</b>
Investeringsejendomme	9	35.446.021	33.614.806
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.355.125	1.589.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>36.801.146</b>	<b>35.204.506</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		300.000	300.000
Andre tilgodehavender		166.980	166.980
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>466.980</b>	<b>466.980</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.356.459</b>	<b>35.779.819</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		238.939	79.255
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.382.225	1.381.558
Andre tilgodehavender		22.460	460
Selskabsskat		210.573	189.701
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		189.701	0
Periodeafgrænsningsposter		1.546	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.045.444</b>	<b>1.650.974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.096.850</b>	<b>8.903.262</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.142.294</b>	<b>10.554.236</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.498.753</b>	<b>46.334.055</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		130.000	130.000
Overført resultat		21.678.348	21.421.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>	10	<b>21.808.348</b>	<b>23.551.413</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.297.051	2.017.411
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.297.051</b>	<b>2.017.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.778.977	12.481.037
Leasingforpligtelser		236.840	232.894
Anden gæld		85.000	145.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>12.100.817</b>	<b>12.858.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	794.897	903.945
Kreditinstitutter		36	0
Leasingforpligtelser	11	0	97.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.445	208.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.406.113	5.626.250
Anden gæld	11	855.046	1.070.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.292.537</b>	<b>7.906.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.393.354</b>	<b>20.765.231</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.498.753</b>	<b>46.334.055</b>
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 35.446, 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.228.901	1.113.024
Pensioner	76.866	78.476
Andre omkostninger til social sikring/refusioner	26.530	-11.652
Andre personaleomkostninger	86.202	0
	<u><b>1.418.499</b></u>	<u><b>1.179.848</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>3</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	20.000	20.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	329.575	338.756
	<u><b>349.575</b></u>	<u><b>358.756</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	294.554
Andre finansielle indtægter	0	12.338
	<u><b>0</b></u>	<u><b>306.892</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	147.598
Andre finansielle omkostninger	<u>323.723</u>	<u>1.221.314</u>
	<b><u>323.723</u></b>	<b><u>1.368.912</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-210.573	-189.701
Årets udskudte skat	<u>279.640</u>	<u>440.395</u>
	<b><u>69.067</u></b>	<b><u>250.694</u></b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar		<u>200.000</u>
Kostpris 31. december		<u>200.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		91.667
Årets afskrivninger		<u>20.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>111.667</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>88.333</u></b>
Afskrives over		<u>10 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.003.074
Tilgang i årets løb	145.000
Afgang i årets løb	<u>-92.045</u>
Kostpris 31. december	<u>4.056.029</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.413.374
Årets afskrivninger	297.314
Overførsler til aktiver der måles til dagsværdi	<u>-9.784</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.700.904</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.355.125</u></b>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>
Heraf finansielle leasingaktiver	<u>243.736</u>

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	33.614.806
Tilgang i årets løb	<u>1.831.215</u>
Kostpris 31. december	<u>35.446.021</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>35.446.021</u></b>

## 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	år	DKK
Egenkapital 1. januar	130.000	21.421.413	2.000.000	23.551.413
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	256.935	0	256.935
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>130.000</b>	<b>21.678.348</b>	<b>0</b>	<b>21.808.348</b>

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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.015.493	9.255.815
Mellem 1 og 5 år	3.763.484	3.225.222
Langfristet del	11.778.977	12.481.037
Inden for 1 år	794.897	903.945
	<b>12.573.874</b>	<b>13.384.982</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Mellem 1 og 5 år	236.840	232.894
Langfristet del	236.840	232.894
Inden for 1 år	0	97.289
	<b>236.840</b>	<b>330.183</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	85.000	145.000
Langfristet del	85.000	145.000
Øvrig kortfristet gæld	855.046	1.070.044
	<b>940.046</b>	<b>1.215.044</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.369.865	17.053.204
Bygninger på lejet grund med en regnskabsmæssig værdi på	7.636.211	7.636.211

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:



## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.650, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>23.990.507</u>	<u>23.754.874</u>

### 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 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.

### 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag 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 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 2019 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Udbytte**

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 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 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 renteomkostning over låneperioden.

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