
Bien A/S

Klintvej 68 B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 55 45 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/9 2019

Inger Dyvekær
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Bien 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 24. september 2019

Direktion

Filip Dyvekær

Bestyrelse

Filip Dyvekær

Inger Dyvekær

Karina Dyvekær

Kåre Dyvekær

Kurt Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bien A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bien A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hillerød, den 24. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

mne32797

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bien A/S
Klintvej 68 B, Klint
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 30 55 45 90
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Odsherred

**Aktionærer med mere end
5% af aktiekapitalen eller 5%
af stemmerne**

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68 B, 4500 Nykøbing Sj.

Bestyrelse

Filip Dyvekær
Inger Dyvekær
Karina Dyvekær
Kåre Dyvekær
Kurt Lund

Direktion

Filip Dyvekær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Sparekassen Sjælland A/S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Bien A/S for 2018/19 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

Selskabet driver udlejningsvirksomhed af fast ejendom, køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 11.890.455, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på DKK 109.746.842.

Selskabet er med virkning fra 1/5 2018 fusioneret med A/S L/Ejendom II med Bien A/S som fortsættende selskab.

Der er i denne forbindelse sket en kapitalforhøjelse på nom. 16.380.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

I forbindelse med fusionen med A/S L/Ejendom II, er den udskudte skat, der var afsat i Bien A/S 30/4 2018 reduceret med kr. 3.821.095, jævnfør note 4 "særlige poster"

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Bruttofortjeneste		11.824.592	11.210
Personaleomkostninger	2	-508.519	-526
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-3.094.777	-2.264
Andre driftsomkostninger		0	-3.926
Resultat før finansielle poster	4	8.221.296	4.494
Finansielle indtægter	5	1.390.470	936
Finansielle omkostninger	6	-2.000.779	-2.561
Resultat før skat		7.610.987	2.869
Skat af årets resultat	7	4.279.468	-133
Årets resultat		11.890.455	2.736

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overført resultat	1.890.455	2.736
	11.890.455	2.736

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Grunde og bygninger		175.887.487	178.402
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		177.832	213
Materielle anlægsaktiver	8	176.065.319	178.615
Andre tilgodehavender		7.740.000	7.740
Finansielle anlægsaktiver	9	7.740.000	7.740
Anlægsaktiver		183.805.319	186.355
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		581.365	102
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.666.105	33.512
Andre tilgodehavender		5.321.758	8.350
Periodeafgrænsningsposter		390.251	329
Tilgodehavender		39.959.479	42.293
Værdipapirer		108.346	442
Likvide beholdninger		1.649.477	2.192
Omsætningsaktiver		41.717.302	44.927
Aktiver		225.522.621	231.282

Balance 30. april

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		526.380	510
Overført resultat		99.220.462	97.346
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		109.746.842	97.856
Hensættelse til udskudt skat		5.541.418	11.393
Hensatte forpligtelser		5.541.418	11.393
Gæld til realkreditinstitutter		83.727.505	72.636
Kreditinstitutter		1.300.000	7.500
Deposita		1.833.496	1.736
Langfristede gældsforpligtelser	10	86.861.001	81.872
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.232.259	4.692
Kreditinstitutter	10	16.073.598	29.953
Modtagne forudbetalinger fra kunder		261.979	202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		594.411	1.110
Gæld til tilknyttede virksomheder		353.092	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		102.394	104
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.572.566	1.941
Anden gæld		1.183.061	2.159
Kortfristede gældsforpligtelser		23.373.360	40.161
Gældsforpligtelser		110.234.361	122.033
Passiver		225.522.621	231.282
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		
Særlige poster	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>året</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	510.000	94.301.270	0	94.811.270
Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden	16.380	3.028.737	0	3.045.117
Korrigeret egenkapital 1. maj	526.380	97.330.007	0	97.856.387
Årets resultat	0	1.890.455	10.000.000	11.890.455
Egenkapital 30. april	526.380	99.220.462	10.000.000	109.746.842

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	TDKK
1 Andre driftsindtægter		
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	150.000	0
Andre driftsindtægter indregnet under bruttfortjeneste	150.000	0
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	495.924	514
Andre omkostninger til social sikring	12.595	12
	508.519	526
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.094.777	2.264
	3.094.777	2.264
4 Særlige poster		
Fald i udskudt skat ved fusion med A/S L/Ejendom II	3.821.095	0
	3.821.095	0
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.020.345	857
Andre finansielle indtægter	370.125	79
	1.390.470	936

Noter til årsregnskabet

	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.000.779	2.561
	2.000.779	2.561
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.391.192	1.941
Årets udskudte skat	-5.852.034	-1.808
Regulering af skat vedrørende tidligere år	181.374	0
	-4.279.468	133
8 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	157.135.910	1.563.787
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	53.250.000	0
Tilgang i årets løb	520.219	25.000
Kostpris 30. april	210.906.129	1.588.787
Ned- og afskrivninger 1. maj	31.983.988	1.350.840
Årets afskrivninger	3.034.654	60.115
Ned- og afskrivninger 30. april	35.018.642	1.410.955
Regnskabsmæssig værdi 30. april	175.887.487	177.832
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.912.802	0

Noter til årsregnskabet

9 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver
	DKK
Kostpris 1. maj	7.740.000
Kostpris 30. april	7.740.000
Opskrivninger 1. maj	0
Opskrivninger 30. april	0
Nedskrivninger 1. maj	0
Nedskrivninger 30. april	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	7.740.000

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:

	2018/19	2017/18
	DKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	60.346.518	56.157
Mellem 1 og 5 år	23.380.987	16.479
Langfristet del	83.727.505	72.636
Inden for 1 år	3.232.259	4.692
	86.959.764	77.328
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.300.000	7.500
Langfristet del	1.300.000	7.500
Inden for 1 år	1.200.000	1.200
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	14.873.598	28.753
Kortfristet del	16.073.598	29.953
	17.373.598	37.453

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018/19	2017/18
	DKK	TDKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.833.496	1.736
Langfristet del	1.833.496	1.736
Inden for 1 år	0	0
	1.833.496	1.736

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	142.328.058	91.717
---	-------------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantbreve på kr. 1.895.000 i ejendommen Algade 51, Nykøbing Sj.,
ejerpantebrev på kr. 1.500.000 i ejendommen Solvænget, Jyderup By,
ejerpantebrev på kr. 21.500.000 i ejendommen Havnevej 2, Nykøbing Sj.,
ejerpantebrev på kr. 1.250.000 i ejendommen Hovedgaden 36, Jægerspris,
ejerpantebrev på kr. 2.655.000 i ejendommen Kildemarksvej 90A,
Næstved, ejerpantebrev på kr. 2.375.000 i ejendommen Esterhøjvej 63,
Asnæs, ejerpantebrev på kr. 3.870.000 i ejendommen Hovedgaden 407,
Hedehusene, ejerpantebrev på kr. 36.000.000 i ejendommen Skimmedevej
10, Vipperød, ejerpantebrev på kr. 7.000.000 i ejendommen Vestergade
60A, Tølløse, ejerpantebrev på kr. 4.500.000 i ejendommen Højvang 2,
Holbæk med en samlet regnskabsmæssig værdi på kr.

	115.754.737	63.918
--	-------------	--------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	40.320	0
Mellem 1 og 5 år	36.960	0
	77.280	0

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb

	85.000	0
--	--------	---

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for F.H.J. Trading ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet kaution overfor DN Ejendomme ApS's gæld til Jyske Bank A/S. Gælden pr. 30. april 2019 udgør kr. 0

Selskabets pengeinstitut har betalingsgarantier overfor kunder for kr. 260.000.

12 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

F.H.J. Trading ApS, Klintvej 68B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bien A/S for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

I forbindelse med fusionen er sammenligningstallene korrigeret således at sammenligningstallene for 2017/18 indeholder beløb for både Bien A/S og A/S L/Ejendom II.

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

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, løbende over udlejningsperioden, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Ejendomme under opførsel, indregnes til anskaffessum med tillæg af bygge- og projektomkostninger samt finansielle omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter sælgerpantebreve i afhændede ejendomme. Sælgerpantebreve måles til kursværdien på tidspunktet for afhændelse af ejendommene.

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 forsikringspræmier, ejendomsskatter og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

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 rentekomkostning over låneperioden.

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.