

---

# ***Bien A/S***

Klintvej 68 B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 30 55 45 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/9 2021

Inger Dyvekær  
Dirigent



# 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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 10. september 2021

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bien A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, 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 10. september 2021

**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**

Sparekassen Sjælland A/S

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 5.496.704, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på DKK 106.263.699.

Der har i september 2020 været brand i en af selskabets ejendomme. Dette har dog ikke indflydelse på bedømmelse af årsrapporten for 2020/21 da lejeindtægten er forsikret frem til september 2021.

## 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.315.822</b>	<b>12.281</b>
Personaleomkostninger	1	-536.506	-538
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-3.938.050</u>	<u>-3.756</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.841.266</b>	<b>7.987</b>
Finansielle indtægter	3	1.463.883	1.471
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.272.977</u>	<u>-1.730</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.032.172</b>	<b>7.728</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-1.535.468</u>	<u>-1.708</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.496.704</u></b>	<b><u>6.020</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	5.000
Overført resultat	<u>-4.503.296</u>	<u>1.020</u>
	<b><u>5.496.704</u></b>	<b><u>6.020</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Grunde og bygninger		169.510.966	173.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		197.722	123
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>169.708.688</b>	<b>173.423</b>
Andre tilgodehavender		5.555.705	6.346
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>5.555.705</b>	<b>6.346</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>175.264.393</b>	<b>179.769</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212.639	111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.097.522	24.586
Andre tilgodehavender		842.078	4.049
Periodeafgrænsningsposter		331.337	330
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.483.576</b>	<b>29.076</b>
Aktier	8	127.849	75
<b>Værdipapirer</b>		<b>127.849</b>	<b>75</b>
Likvide beholdninger		5.481.037	172
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.092.462</b>	<b>29.323</b>
<b>Aktiver</b>		<b>203.356.855</b>	<b>209.092</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Selskabskapital		526.380	526
Overført resultat		95.737.319	100.240
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	5.000
<b>Egenkapital</b>		<b>106.263.699</b>	<b>105.766</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.711.833	5.667
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.711.833</b>	<b>5.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter		74.044.365	80.392
Kreditinstitutter		0	100
Deposita		2.023.646	1.937
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>76.068.011</b>	<b>82.429</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	5.661.851	3.323
Kreditinstitutter	9	0	3.266
Modtagne forudbetalinger fra kunder		278.949	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		453.545	279
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.216.631	682
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.428.156	4.460
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.490.544	1.582
Anden gæld		1.783.636	1.388
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.313.312</b>	<b>15.230</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>91.381.323</b>	<b>97.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>203.356.855</b>	<b>209.092</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	526.380	100.240.615	5.000.000	105.766.995
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-4.503.296	10.000.000	5.496.704
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>526.380</b>	<b>95.737.319</b>	<b>10.000.000</b>	<b>106.263.699</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	526.000	526
Andre omkostninger til social sikring	10.506	12
	<u><b>536.506</b></u>	<u><b>538</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.938.050	3.756
	<u><b>3.938.050</b></u>	<u><b>3.756</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	657.763	843
Andre finansielle indtægter	806.120	628
	<u><b>1.463.883</b></u>	<u><b>1.471</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	34.708	23
Andre finansielle omkostninger	1.238.269	1.707
	<b>1.272.977</b>	<b>1.730</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.490.544	1.583
Årets udskudte skat	44.924	125
	<b>1.535.468</b>	<b>1.708</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. maj	212.019.994	618.787
Tilgang i årets løb	100.000	164.000
Afgang i årets løb	0	-40.000
Kostpris 30. april	212.119.994	742.787
Opskrivninger 1. maj	0	0
Opskrivninger 30. april	0	0
Ned- og afskrivninger 1. maj	38.719.773	496.270
Årets afskrivninger	3.889.255	48.795
Ned- og afskrivninger 30. april	42.609.028	545.065
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>169.510.966</b>	<b>197.722</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.912.802	0

# Noter til årsregnskabet

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	6.345.812
Afgang i årets løb	<u>-790.107</u>
Kostpris 30. april	<u>5.555.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>5.555.705</u></b>

## 8 Aktier

	2020/21	2019/20
	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Dagsværdi værdi 1. maj	75.113	0
Urealiserede kursreguleringer	52.736	0
Dagsværdi værdi 30. april 2020	<u>0</u>	<u>75</u>
<b>Dagsværdi 30. april</b>	<b><u>127.849</u></b>	<b><u>75</u></b>

## 9 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	41.735.767	52.260
Mellem 1 og 5 år	<u>32.308.598</u>	<u>28.132</u>
Langfristet del	74.044.365	80.392
Inden for 1 år	<u>5.661.851</u>	<u>3.323</u>
	<b><u>79.706.216</u></b>	<b><u>83.715</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	100
Langfristet del	<u>0</u>	<u>100</u>
Inden for 1 år	0	1.200
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.066</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>3.266</u>
	<b>0</b>	<b>3.366</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.023.646	1.937
Langfristet del	<u>2.023.646</u>	<u>1.937</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>2.023.646</b>	<b>1.937</b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	TDKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>135.213.077</u>	<u>140.509</u>
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.	<u>111.573.274</u>	<u>115.000</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerlejlighedsforeninger:		
Ejerpantebrev på kr. 33.000 i ejendommen Havnevej 69, Nykøbing Sj.		
Ejerpantebrev på kr. 33.000 i ejendommen Havnevej 71, Nykøbing Sj.	3.685.329	3.779
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	<u>90.280</u>	<u>37</u>
	<u>90.280</u>	<u>37</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	<u>823.685</u>	<u>85</u>

# Noter til årsregnskabet

## 10 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 2021 udgør kr. 0

## 11 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

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bien A/S for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.

### 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 udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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.