
Bien A/S

Klintvej 68 B, Klint, 4500 Nykøbing Sj.

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 55 45 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/9 2022

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 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 20. september 2022

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bien A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 20. september 2022

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 2021/22 udviser et overskud på DKK 22.207.197, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på DKK 118.470.895.

Der var i september 2020 brand i en af selskabets ejendomme. Forsikringsselskabet har accepteret at der er et gyldigt krav om erstatning. Selskabet anvender kun en andel af erstatningen til genopførsel af den nedbrændte del af ejendommen og har derfor indregnet en avance i regnskabsåret 2021/22. Avancen er indregnet under "Bruttofortjeneste"

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22 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	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Bruttofortjeneste		34.899.254	11.316
Personaleomkostninger	1	-538.349	-537
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-6.267.932	-3.938
Resultat før finansielle poster	3	28.092.973	6.841
Finansielle indtægter	4	1.416.318	1.464
Finansielle omkostninger	5	-1.114.696	-1.272
Resultat før skat		28.394.595	7.033
Skat af årets resultat	6	-6.187.398	-1.536
Årets resultat		22.207.197	5.497

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	10.000
Overført resultat	12.207.197	-4.503
	22.207.197	5.497

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Grunde og bygninger		161.149.269	169.511
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		211.866	198
Materielle anlægsaktiver	7	161.361.135	169.709
Andre tilgodehavender		3.187.500	5.556
Finansielle anlægsaktiver	8	3.187.500	5.556
Anlægsaktiver		164.548.635	175.265
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		266.492	212
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.243.398	21.098
Andre tilgodehavender		30.824.490	841
Periodeafgrænsningsposter		319.787	331
Tilgodehavender		45.654.167	22.482
Aktier	9	113.298	128
Værdipapirer		113.298	128
Likvide beholdninger		2.366.662	5.481
Omsætningsaktiver		48.134.127	28.091
Aktiver		212.682.762	203.356

Balance 30. april

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Selskabskapital		526.380	526
Overført resultat		107.944.515	95.738
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	10.000
Egenkapital		118.470.895	106.264
Hensættelse til udskudt skat		9.908.099	5.712
Hensatte forpligtelser		9.908.099	5.712
Gæld til realkreditinstitutter		65.281.365	74.045
Deposita		2.251.908	2.024
Langfristede gældsforpligtelser	10	67.533.273	76.069
Gæld til realkreditinstitutter	10	7.918.766	5.662
Modtagne forudbetalinger fra kunder		333.302	280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.771.803	453
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.217
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.428.156	4.428
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.990.604	1.491
Anden gæld		327.864	1.780
Kortfristede gældsforpligtelser		16.770.495	15.311
Gældsforpligtelser		84.303.768	91.380
Passiver		212.682.762	203.356
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	526.380	95.737.318	10.000.000	106.263.698
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	12.207.197	10.000.000	22.207.197
Egenkapital 30. april	526.380	107.944.515	10.000.000	118.470.895

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	526.000	526
Andre omkostninger til social sikring	12.349	11
	<u>538.349</u>	<u>537</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.267.932	3.938
	<u>6.267.932</u>	<u>3.938</u>
3 Særlige poster		
Avance ved modtagelse af brandskadeerstatning samt avancer ved salg af ejendomme indregnet under "Bruttofortjeneste"	22.794.171	0
	<u>22.794.171</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	565.192	658
Andre finansielle indtægter	851.126	806
	<u>1.416.318</u>	<u>1.464</u>

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	TDKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.366	35
Andre finansielle omkostninger	1.045.330	1.237
	1.114.696	1.272
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.991.132	1.491
Årets udskudte skat	4.196.266	45
	6.187.398	1.536
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	212.119.994	742.787
Tilgang i årets løb	7.300.000	80.708
Afgang i årets løb	-12.166.532	0
Kostpris 30. april	207.253.462	823.495
Ned- og afskrivninger 1. maj	42.609.028	545.065
Årets afskrivninger	6.201.368	66.564
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.706.203	0
Ned- og afskrivninger 30. april	46.104.193	611.629
Regnskabsmæssig værdi 30. april	161.149.269	211.866
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.912.802	0

Noter til årsregnskabet

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver
	DKK
Kostpris 1. maj	5.555.705
Afgang i årets løb	-2.368.205
Kostpris 30. april	<u>3.187.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>3.187.500</u>

9 Aktier

	2021/22	2020/21
	DKK	TDKK
Dagsværdi værdi 1. maj	127.849	75
Urealiserede kursreguleringer	-14.551	53
Dagsværdi 30. april	<u>113.298</u>	<u>128</u>

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	33.880.053	41.736
Mellem 1 og 5 år	31.401.312	32.309
Langfristet del	<u>65.281.365</u>	<u>74.045</u>
Inden for 1 år	7.918.766	5.662
	<u>73.200.131</u>	<u>79.707</u>

Deposita

Mellem 1 og 5 år	2.251.908	2.024
Langfristet del	<u>2.251.908</u>	<u>2.024</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.251.908</u>	<u>2.024</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	TDKK
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	<u>132.586.643</u>	<u>135.213</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>100.333.196</u>	<u>111.573</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerlejlighedsforeninger: Ejerpantebrev på kr. 33.000 i ejendommen Havnevej 69, Nykøbing Sj.	1.795.564	3.685
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	<u>40.824</u>	<u>90</u>
	<u>40.824</u>	<u>90</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	<u>30.000</u>	<u>824</u>

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 2022 udgør kr. 0

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 2021/22 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 2021/22 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

13 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

13 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

13 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.