

**Ejendomsselskabet City
Nord, Esbjerg A/S**
Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 31262054

**Årsrapport 01.05.2018 -
30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2019

Dirigent

Navn: Niels Stie Kaalund

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 8 |
| Balance pr. 30.04.2019 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 16 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31262054
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Telefon: 76140111
Telefax: 76140114
Hjemmeside: www.pedersengruppen.dk
E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand
Bjarne Pedersen
Eddy Møller Christensen
Sanne Borregaard

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.09.2019

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund
formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Esbjerg, den 27.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2018/19 bestået i udvikling og udlejning af ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 4,9 mio.kr. imod et overskud på 9,8 mio.kr. i 2017/18.

Årets resultat er påvirket af ændringer i selskabets lejerstruktur. Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2018/19 medført en negativ markedsværdiregulering på 2,3 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets lejemål i ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg har ikke været fuldt udlejet i 2018/19. Fra 2019/20 er alle selskabets lejemål udlejet. Selskabet genererer et positivt cash flow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2019/20.

Selskabets egenkapital udgør 14,7 mio.kr., efter disponering af årets resultat mod 11,7 mio.kr. pr. 30.04.2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtalen i note 4, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en negativ værdiregulering i 2018/19 på 7,9 mio.kr., sammenlignet med en positiv regulering på 3,3 mio.kr. i 2017/18.

Investeringsejendommene er samlet værdiansat til 164,5 mio.kr. pr. 30.04.2019. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,25%, hvilket er nedsættelse af afkastkravet med 0,25% i forhold til 30.04.2018.

Ændringen af det anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet, samt det forhold at selskabets lejergrundlag har ændret sig i årets løb. Det er fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Ledelsesberetning

De beregnede afkastbaserede dagsværdier vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2019.

Der er ikke foretaget investeringer i selskabets ejendom i årets løb.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Som følge af ændringer i lejernes vilkår, herunder lejeperiodens længde har selskabets ledelse revurderet afkastkravet for investeringsejendommen. Revurderingen har medført en ændring af afkastkravet fra 6,5% til 6,25% for selskabets investeringsejendommen.

Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 4.992 t.kr. og forøget aktiverne med 6.400 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 7.055.652 | 10.452.337 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>(7.900.000)</u> | <u>3.300.000</u> |
| Driftsresultat | | (844.348) | 13.752.337 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 1.525.477 | 1.754.972 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(5.612.282)</u> | <u>(5.701.095)</u> |
| Resultat før skat | | (4.931.153) | 9.806.214 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>1.085.000</u> | <u>(2.158.000)</u> |
| Årets resultat | | <u>(3.846.153)</u> | <u>7.648.214</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(3.846.153)</u> | <u>7.648.214</u> |
| | | <u>(3.846.153)</u> | <u>7.648.214</u> |

Balance pr. 30.04.2019

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 164.500.000 | 172.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 164.500.000 | 172.400.000 |
| | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 9.163.157 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 50.000 | 50.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | 9.213.157 | 50.000 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 173.713.157 | 172.450.000 |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 24.906.850 | 26.350.962 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 43.602 | 44.181 |
| Tilgodehavender | | 24.950.452 | 26.395.143 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 24.950.452 | 26.395.143 |
| | | | |
| Aktiver | | 198.663.609 | 198.845.143 |

Balance pr. 30.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 700.000 | 700.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>13.959.422</u> | <u>10.954.850</u> |
| Egenkapital | | <u>14.659.422</u> | <u>11.654.850</u> |
| Udskudt skat | | <u>31.486.000</u> | <u>33.217.000</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>31.486.000</u> | <u>33.217.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 104.564.427 | 107.906.633 |
| Deposita | | 290.670 | 298.361 |
| Anden gæld | | <u>35.757.284</u> | <u>32.737.563</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>140.612.381</u> | <u>140.942.557</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 8.152.552 | 8.197.961 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 1.344.910 | 1.327.255 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 368.333 | 425.223 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.988 | 827.184 |
| Anden gæld | | <u>2.035.023</u> | <u>2.253.113</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>11.905.806</u> | <u>13.030.736</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>152.518.187</u> | <u>153.973.293</u> |
| Passiver | | <u>198.663.609</u> | <u>198.845.143</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Ændring i regnskabsmæssige skøn | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 700.000 | 10.954.850 | 11.654.850 |
| Værdireguleringer | 0 | (2.964.432) | (2.964.432) |
| Koncerntilskud o.l. | 0 | 9.163.157 | 9.163.157 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 652.000 | 652.000 |
| Årets resultat | 0 | (3.846.153) | (3.846.153) |
| Egenkapital ultimo | 700.000 | 13.959.422 | 14.659.422 |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 5.

2. Ændring i regnskabsmæssige skøn

Som følge af ændringer i lejernes vilkår, herunder lejeperiodens længde har selskabets ledelse revurderet afkastkravet for investeringsejendommen. Revurderingen har medført en ændring af afkastkravet fra 6,5% til 6,25% for selskabets investeringsejendommen.

Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 4.992 t.kr. og forøget aktiverne med 6.400 t.kr.

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|--------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.525.477 | 1.754.972 |
| | 1.525.477 | 1.754.972 |
| | | |
| | 2018/19 | 2017/18 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | (1.079.000) | 2.158.000 |
| Refusion i sambeskatning | (6.000) | 0 |
| | (1.085.000) | 2.158.000 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 55.965.488 |
| Kostpris ultimo | 55.965.488 |
| Af- og nedskrivninger primo | (3.306.314) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (3.306.314) |
| Dagsværdireguleringer primo | 119.740.826 |
| Årets dagsværdireguleringer | (7.900.000) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 111.840.826 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 164.500.000 |

Selskabets ejendom er en butiksejendom på 6.568 m² beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 71,2% udlejet til flere lejere med længere resterende lejeperiode. Der er efter balance-dagen sket udlejning af den resterende del, således ejendommen er udlejet 100%

Afkastkravet udgør 6,25% pr. 30.04.2019 mod 6,5% pr. 30.04.2018. En forøgelse af kast med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 6,4 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 25.046 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|---|--|
| 6. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 0 | 50.000 |
| Tilgange | 9.163.157 | 0 |
| Kostpris ultimo | 9.163.157 | 50.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 9.163.157 | 50.000 |

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets-</u> <u>form</u> | <u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u> |
|--|-----------------|-----------------------------|--|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: | | | |
| City Nord Retail Park A/S | Esbjerg | A/S | 58,0 |

| | <u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u> |
|---|---|---|---|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til | | | | |
| realkreditinstitutter | 3.363.359 | 3.353.479 | 104.564.427 | 88.057.529 |
| Deposita | 0 | 0 | 290.670 | 0 |
| Anden gæld | <u>4.789.193</u> | <u>4.844.482</u> | <u>35.757.284</u> | <u>0</u> |
| | <u>8.152.552</u> | <u>8.197.961</u> | <u>140.612.381</u> | <u>88.057.529</u> |

| | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 8. Eventualforpligtelser | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | <u>1.417.365</u> | <u>22.319.715</u> |
| Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder | <u>1.417.365</u> | <u>22.319.715</u> |

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 40.546 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 120 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 4,45% - 5,28% indtil udløb mellem 31.03.2035 – 30.12.2038.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernselskaber for den samlede momsforpligtelse. Den samlede momsforpligtelse udgjorde 30.04.2019, 3.012.307 kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 164.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er deponeret ejerpantebrev, nom. 20 mio. kr., i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 102.984 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er deponeret ejerpantebrev, nom. 5 mio. kr., i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.292 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er deponeret ejerpantebrev, nom. 5 mio. kr., i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.516 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er deponeret skadeløsbrev, nom. 5 mio. kr., i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.693 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er deponeret skadeløsbrev, nom. 25 mio. kr., i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.516 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Som følge af ændringer i lejernes vilkår, herunder lejeperiodens længde har selskabets ledelse revurderet afkastkravet for investeringsejendommen. Revurderingen har medført en ændring af afkastkravet fra 6,5% til 6,25% for selskabets investeringsejendommen.

Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har påvirket årets resultat og egenkapital positivt med 4.992 t.kr. og forøget aktiverne med 6.400 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 Bjarne Pedersen Holding ApS alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.