



**Ejendomsselskabet City Nord,
Esbjerg A/S**

Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 31262054

Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.09.2022

Niels Stie Kaalund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	9
Balance pr. 30.04.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet City Nord, Esbjerg A/S

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31262054

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

Telefonnummer: 76140111

Hjemmeside: www.pedersengruppen.dk

E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Direktion

Bjarne Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.09.2022

Direktion

Bjarne Pedersen

direktør

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 01.05.2021 - 30.04.2022, 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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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 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.

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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 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.

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 herudover 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 14.09.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2021/22 bestået i udvikling og udlejning af selskabets ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 14,4 mio.kr. imod et overskud på 6,1 mio.kr. i 2020/21. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2021/22 medført en positiv markedsværdiregulering på 12,6 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets lejemål i ejendomme ved CITY NORD i Esbjerg har været fuldt udlejet i 2021/22. Selskabet genererer et positivt cash flow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2022/23. Selskabets egenkapital udgør 24,8 mio.kr., efter disponering af årets resultat mod 11,8 mio.kr. pr. 30.04.2021.

Usædvanlige forhold, der har påvirket 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 positiv værdiregulering i 2021/22 på 8,1 mio.kr., sammenlignet med en positiv regulering på 1,7 mio.kr. i 2020/21.

Investeringsejendommene er samlet værdiansat til 177,1 mio.kr. pr. 30.04.2022. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,25%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2021. Fastholdelse af det anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er dog fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi 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. 30.04.2022. Der er ikke foretaget investeringer i selskabets ejendomme i løbet af året.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.844.873	8.803.207
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.100.000	1.678.439
Driftsresultat		17.944.873	10.481.646
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.139.406	(189.039)
Andre finansielle indtægter	2	528.907	1.291.022
Andre finansielle omkostninger		(5.186.278)	(5.475.091)
Resultat før skat		14.426.908	6.108.538
Skat af årets resultat	3	(2.947.000)	(1.369.241)
Årets resultat		11.479.908	4.739.297
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.289.000	11.139.000
Overført resultat		10.190.908	(6.399.703)
Resultatdisponering		11.479.908	4.739.297

Balance pr. 30.04.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		177.100.000	169.000.000
Materielle aktiver	4	177.100.000	169.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.952.788	8.813.382
Andre tilgodehavender		50.000	50.000
Finansielle aktiver	5	10.002.788	8.863.382
Anlægsaktiver		187.102.788	177.863.382
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.289.989	15.810.673
Andre tilgodehavender		1.232.429	1.232.429
Periodeafgrænsningsposter		74.818	78.541
Tilgodehavender		2.597.236	17.121.643
Omsætningsaktiver		2.597.236	17.121.643
Aktiver		189.700.024	194.985.025

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		12.610.008	614
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		789.631	0
Overført overskud eller underskud		9.401.277	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.289.000	11.139.000
Egenkapital		24.789.916	11.839.614
Udskudt skat		36.494.000	34.179.000
Hensatte forpligtelser		36.494.000	34.179.000
Gæld til realkreditinstitutter		93.800.015	98.030.864
Bankgæld		600.684	1.333.653
Deposita		2.563.798	2.555.639
Anden gæld		16.106.524	32.164.054
Langfristede gældsforpligtelser	6	113.071.021	134.084.210
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	9.293.498	8.264.559
Modtagne forudbetalinger fra kunder		773.157	136.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.116.133	1.341.560
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	65.625
Anden gæld		2.576.805	3.510.314
Periodeafgrænsningsposter		1.585.494	1.564.057
Kortfristede gældsforpligtelser		15.345.087	14.882.201
Gældsforpligtelser		128.416.108	148.966.411
Passiver		189.700.024	194.985.025
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	700.000	614	0	0	11.139.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(11.139.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	16.165.394	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.556.000)	0	0	0
Årets resultat	0	0	789.631	9.401.277	1.289.000
Egenkapital ultimo	700.000	12.610.008	789.631	9.401.277	1.289.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	11.839.614
Udbetalt ordinært udbytte	(11.139.000)
Øvrige egenkapitalposter	16.165.394
Skat af egenkapitalbevægelser	(3.556.000)
Årets resultat	11.479.908
Egenkapital ultimo	24.789.916

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 4.

I regnskabsposten andre tilgodehavender indgår et tilgodehavende på 1 mio.kr. vedrørende en igangværende retssag med tidligere lejer. Man tabte sagen i første instans, men ledelsen vurderer at man vinder sagen, men der er mindre usikkerhed forbundet hermed.

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	528.907	1.291.022
	528.907	1.291.022

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(1.241.000)	1.171.000
Refusion i sambeskatning	4.188.000	198.241
	2.947.000	1.369.241

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	58.833.408
Kostpris ultimo	58.833.408
Af- og nedskrivninger primo	(3.306.314)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.306.314)
Dagsværdireguleringer primo	113.472.906
Årets dagsværdireguleringer	8.100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	121.572.906
Regnskabsmæssig værdi ultimo	177.100.000

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 100% udlejet til flere lejere med længere resterende lejeperiode.

Afkastkravet udgør 6,25% pr. 30.04.2022 mod 6,25% pr. 30.04.2021.

Ejendommen er værdiansat til 26.964 kr./m².

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	9.163.157	50.000
Kostpris ultimo	9.163.157	50.000
Overførsler	(349.775)	0
Andel af årets resultat	1.139.406	0
Opskrivninger ultimo	789.631	0
Nedskrivninger primo	(349.775)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	349.775	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.952.788	50.000

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
City Nord Retail Park A/S	Esbjerg	A/S	58

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.237.356	3.264.770	93.800.015	67.447.828
Bankgæld	732.969	568.752	600.684	0
Deposita	0	0	2.563.798	0
Anden gæld	4.323.173	4.431.037	16.106.524	0
	9.293.498	8.264.559	113.071.021	67.447.828

7 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 20.430 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.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør pr. 30.04.2022 3.654 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i egen og tilknyttet selskab er deponeret ejerpantebreve, nom. 60 mio. kr., i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 177.100 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 retserhvervesprincipper. 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.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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 og 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.

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 nominel 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.