
BJH Ejendomme ApS

Stensgårdvej 1, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 33 37 60 22

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 2/5 2023

Henrik Åris Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BJH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. maj 2023

Direktion

Bent Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BJH Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BJH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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.

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; 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Trekantområdet, den 2. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet

BJH Ejendomme ApS
Stensgårdvej 1
5500 Middelfart

CVR-nr: 33 37 60 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 16. december 2010

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Bent Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		23.186	19.877
Værdiregulering af investeringsaktiver		-24.855	26.258
Bruttotab efter værdiregulering		-1.669	46.135
Andre driftsomkostninger		-113	0
Resultat før finansielle poster		-1.782	46.135
Finansielle indtægter		48	435
Finansielle omkostninger	3	-2.752	-2.511
Resultat før skat		-4.486	44.059
Skat af årets resultat	4	945	-9.760
Årets resultat		-3.541	34.299

Resultatdisponering

	2022 TDKK	2021 TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	30.000
Overført resultat	-23.541	4.299
	-3.541	34.299

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		462.130	474.038
Materielle anlægsaktiver	5	462.130	474.038
Anlægsaktiver		462.130	474.038
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		194	638
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.619	1.982
Andre tilgodehavender		1.103	1.658
Periodeafgrænsningsposter		808	0
Tilgodehavender		3.724	4.278
Likvide beholdninger		22.690	32.398
Omsætningsaktiver		26.414	36.676
Aktiver		488.544	510.714

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		100	100
Reserve for sikringstransaktioner		-312	-1.604
Overført resultat		220.540	244.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret		20.000	30.000
Egenkapital		240.328	272.577
Hensættelse til udskudt skat		58.030	61.757
Hensatte forpligtelser		58.030	61.757
Gæld til realkreditinstitutter		161.373	150.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.429	8.926
Deposita		1.772	2.865
Anden gæld		401	2.057
Langfristede gældsforpligtelser	6	175.975	164.374
Gæld til realkreditinstitutter	6	8.056	9.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		997	201
Gæld til tilknyttede virksomheder		29	0
Selskabsskat		3.147	2.472
Deposita		103	0
Anden gæld	6, 7	1.879	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7
Kortfristede gældsforpligtelser		14.211	12.006
Gældsforpligtelser		190.186	176.380
Passiver		488.544	510.714
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	100	-1.604	244.081	30.000	272.577
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.057	0	0	2.057
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-401	0	0	-401
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-364	0	0	-364
Årets resultat	0	0	-23.541	20.000	-3.541
Egenkapital 31. december	100	-312	220.540	20.000	240.328

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

BJH Ejendomme ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage udlejningsvirksomhed med ejendomme.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
	0	150
	<u>2.752</u>	<u>2.361</u>
	<u>2.752</u>	<u>2.511</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.147	2.472
Årets udskudte skat	<u>-3.728</u>	<u>7.558</u>
	<u>-581</u>	<u>10.030</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-945	9.760
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>364</u>	<u>270</u>
	<u>-581</u>	<u>10.030</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	303.236
Tilgang i årets løb	16.810
Afgang i årets løb	-4.413
Kostpris 31. december	<u>315.633</u>
Værdireguleringer 1. januar	170.802
Årets værdireguleringer	-24.855
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	550
Værdireguleringer 31. december	<u>146.497</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>462.130</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i kategorier nedenfor, hvor de væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst:

Boligejendomme Trekantområdet TDKK 6.421

- De anvendte afkastkrav er fastsat til 4,75 %.
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 30 % af lejeindtægterne.

Lager- og logistikejendomme Trekantområdet TDKK 261.834

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,25 % - 6,75 %.
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 21 % af lejeindtægterne.

Blandet benyttede erhvervsejendomme Trekantområdet TDKK 133.706

- De anvendte afkastkrav er fastsat til 5,5 %.
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 21 % af lejeindtægterne.

Boligejendomme Fyn TDKK 892

- De anvendte afkastkrav er fastsat til 4,5 %.
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 34 % af lejeindtægterne.

Erhvervsejendomme Sjælland TDKK 59.277

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,25 % - 10 %.
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit 18 % af lejeindtægterne.

Dagsværdien for ovenstående er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	462.130	474.038
Værdiregulering, resultatopgørelse	-24.855	26.258

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 4 % - 10 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% TDKK	Basis TDKK	0,5% TDKK
Afkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi	511.264	462.130	421.610
Ændring i dagsværdi	49.134	0	-40.520

6. 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:

	2022 TDKK	2021 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	127.072	113.310
Mellem 1 og 5 år	34.301	37.216
Langfristet del	161.373	150.526
Inden for 1 år	8.056	9.326
	169.429	159.852
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	12.429	8.926
Langfristet del	12.429	8.926
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	29	0
Kortfristet del	29	0
	12.458	8.926

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	1.365	2.865
Mellem 1 og 5 år	407	0
Langfristet del	<u>1.772</u>	<u>2.865</u>
Inden for 1 år	103	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>103</u>	<u>0</u>
	<u>1.875</u>	<u>2.865</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	401	2.057
Langfristet del	<u>401</u>	<u>2.057</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	<u>1.879</u>	<u>0</u>
	<u>2.280</u>	<u>2.057</u>

7. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af . Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Forpligtelser	401	2.057

Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er TDKK 23.313 med en dagsværdi på TDKK 401 pr. 31. december 2022. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 29. december 2023 og 30. december 2026.

Værdiregulering på egenkapitalen udgør i 2022 TDKK 1.292.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 193.849 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	408.375	385.679
---	---------	---------

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og anden pant i alt TDKK 1.446, der giver pant i grunde og bygninger mv. til en samlet regnskabsmæssig værdi på TDKK 34.752

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for B. J. Holding Middelfart A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
B. J. Holding Middelfart A/S	Middelfart

Koncernrapporten for B. J. Holding Middelfart A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Stensgårdvej 1
5500 Middelfart
Danmark

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJH Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringspræmier.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

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, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.