

Bækdal Invest ApS

**Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning**

CVR-nr. 33 63 75 19

ÅRSRAPPORT

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/10 2021

dirigent

PETER GOLDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| | |
|--------------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Bækdal Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den / 2021

Direktion

Peter Guldbrandt Tromborg

Preben Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bækdal Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bækdal Invest ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme samt ved måling af kapitalandele i ejendomsselskaber. Forholdet har ikke medført modifikationer til 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 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den / 2021

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bækdal Invest ApS
Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

Telefon: 97 12 41 18

CVR-nr.: 33 63 75 19

Stiftet: 26. april 2011

Kommune: Herning

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Peter Guldbrandt Tromborg
Preben Kristensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Carsten Ottosen, statsaut. revisor

Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning samt køb og salg af fast ejendom og rettigheder, erhvervelse af aktier og anparter i ejendomsselskaber samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det lave renteniveau bidrager væsentligt til det direkte afkast på investeringsejendomme, som også i betydende omfang ligger over afkast i øvrige traditionelle aktivklasser. Dette forhold medvirker til øget efterspørgsel i markedet, dog begrænses omsætning af investeringsejendomme i segmentet salg af enkeltejendomme af vanskelige finansieringsmuligheder med traditionel belåning.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- Selskabets væsentligste ejendom er kategoriseret som en fuldt udlejet erhvervslejlighed i en velbeliggende ejendom i Storkøbenhavn
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau

Med indregning af ovennævnte forhold er afkastkravet på statusdagen fastsat uændret svarende til et afkast på netto 5,9% på ejendommen i Storkøbenhavn og 17,9% for arealleje vedrørende tankstation.

Ledelsen gør eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen pga. de generelle markedsforhold er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Øvrige værdipapirer

Selskabets portefølje af øvrige værdipapirer omfatter kapitalandele i ejendomsselskaber, der måles til dagsværdi opgjort på grundlag af ejendomsselskabernes indre værdi. I ejendomsselskabernes årsrapporter oplyses om usikkerheden ved måling af investeringsejendomme under de nuværende markedsforhold og målingen af kapitalandelene heri er følgelig forbundet med en tilsvarende usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at målingerne er foretaget korrekt omend behæftet med den ovenfor anførte usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

| Note | 2020/21 | 2019/20 kr. 1.000 |
|--|------------------|----------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme..... | 569.121 | 331 |
| Andre driftsindtægter..... | 240.734 | 0 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -52.418 | -47 |
| Andre eksterne omkostninger..... | -119.889 | -88 |
| BRUTTORESULTAT | 637.548 | 196 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | -27.559 | -28 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 609.989 | 168 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 288.375 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 898.364 | 168 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 906.130 | 520 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 394.887 | 668 |
| Andre finansielle indtægter | 3.108 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -36.558 | -27 |
| Andre finansielle omkostninger | -84.241 | -101 |
| RESULTAT FØR SKAT | 2.081.690 | 1.228 |
| 2 Skat af årets resultat..... | -180.368 | -19 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.901.322 | 1.209 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 300 |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode..... | 606.130 | -80 |
| Overført resultat..... | 295.192 | 989 |
| DISPONERET I ALT | 1.901.322 | 1.209 |

Balance 30. juni
AKTIVER

| Note | 2021 | 2020 kr. 1.000 |
|---|-------------------|-------------------|
| 3 Parkeringsrettigheder..... | 186.022 | 213 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 186.022 | 213 |
| 4 Grunde og bygninger | 3.814.000 | 4.278 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.814.000 | 4.278 |
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | 4.278.201 | 3.672 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 10.540.925 | 10.265 |
| Finansielle anlægsaktiver | 14.819.126 | 13.937 |
| ANLÆGSAKTIVER | 18.819.148 | 18.428 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme..... | 22.125 | 27 |
| Andre tilgodehavender | 578.231 | 107 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 9.600 | 11 |
| Tilgodehavender | 609.956 | 145 |
| Likvide beholdninger | 150.000 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 759.956 | 145 |
| AKTIVER | 19.579.104 | 18.573 |

Balance 30. juni**PASSIVER**

| Note | 2021 | 2020 kr. 1.000 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 4.000.000 | 4.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode..... | 1.963.201 | 1.357 |
| Overført resultat..... | 5.041.498 | 4.747 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 300 |
| EGENKAPITAL..... | 12.004.699 | 10.404 |
| Hensættelse til udskudt skat | 335.000 | 248 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 335.000 | 248 |
| Prioritetsgæld..... | 1.325.003 | 1.429 |
| Deposita..... | 38.500 | 39 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.363.503 | 1.468 |
| 6 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 108.931 | 108 |
| Kreditinstitutter | 3.076.730 | 2.272 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 179.628 | 1.055 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.340.603 | 2.994 |
| Selskabsskat..... | 91.520 | 0 |
| Anden gæld..... | 78.490 | 24 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 5.875.902 | 6.453 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 7.239.405 | 7.921 |
| PASSIVER | 19.579.104 | 18.573 |
| 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2021 | 2020 kr. 1.000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo | 4.000.000 | 4.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 4.000.000 | 4.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo | 1.357.071 | 1.437 |
| Årets bevægelse, resultatdisponering | 606.130 | -80 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo | 1.963.201 | 1.357 |
| Overført resultat, primo | 4.746.306 | 3.758 |
| Årets resultat..... | 295.192 | 989 |
| Overført resultat ultimo..... | 5.041.498 | 4.747 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret primo..... | 300.000 | 600 |
| Foreslået udbytte | 1.000.000 | 300 |
| Afregnet udbytte..... | -300.000 | -600 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo | 1.000.000 | 300 |
| EGENKAPITAL..... | 12.004.699 | 10.404 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets portefølje af øvrige værdipapirer omfatter kapitalandele i ejendomsselskaber, der måles til dagsværdi opgjort på grundlag af ejendomsselskabernes indre værdi. I ejendomsselskabernes årsrapporter oplyses om usikkerheden ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi, og målingen af kapitalandelene heri er følgelig forbundet med en tilsvarende usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at målingen er foretaget korrekt omend behæftet med den ovenfor anførte usikkerhed.

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og imellem 5,9% og 17,9% afhængig af ejendomstype og beliggenhed.

Følsomhedsanalyse på selskabets investeringsejendom:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på kr. 0,2 mio.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på kr. 0,3 mio.

2 Skat af årets resultat

| | 2020/21 | 2019/20 kr. 1.000 |
|----------------------------------|----------------|----------------------|
| Skat af årets resultat..... | 93.368 | -4 |
| Regulering af udskudt skat | 87.000 | 23 |
| | 180.368 | 19 |

Noter

| | Parkerings- rettigheder |
|--|------------------------------------|
| 3 Immaterielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. juli 2020 | 413.384 |
| Årets tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 30. juni 2021 | 413.384 |
| | |
| Af-/nedskrivninger 1. juli 2020 | -199.803 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Af-/nedskrivninger | -27.559 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2021 | -227.362 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | 186.022 |
| | |
| | Grunde og bygninger |
| 4 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. juli 2020 | 4.683.477 |
| Årets tilgang | 251.625 |
| Afgang | -1.003.875 |
| Kostpris 30. juni 2021 | 3.931.227 |
| | |
| Af-/nedskrivninger 1. juli 2020 | -405.602 |
| Korrektion af tidligere nedskrivning | 288.375 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Af-/nedskrivninger | 0 |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2021 | -117.227 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | 3.814.000 |

Noter

| | 2021 | 2020 kr. 1.000 |
|---|------------------|-------------------|
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. juli 2020 | 2.315.000 | 2.315 |
| Kostpris 30. juni 2021..... | 2.315.000 | 2.315 |
| Op- og nedskrivninger 1. juli 2020..... | 1.357.071 | 1.437 |
| Årets resultatandele | 906.130 | 520 |
| Udloddet udbytte | -300.000 | -600 |
| Op- og nedskrivninger 30. juni 2021..... | 1.963.201 | 1.357 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | 4.278.201 | 3.672 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|-----------------------|----------|-----------|
| Partner Ejendomme A/S | Herning | 100 % |

| | 1/7 2020 Gæld i alt | 30/6 2021 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 1.537.434 | 1.433.934 | 108.931 | 908.000 |
| Deposita..... | 38.500 | 38.500 | 0 | 0 |
| | 1.575.934 | 1.472.434 | 108.931 | 908.000 |

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution maksimeret på kr. 600.000 for Stavtrup - Aarhus Syd A/S' mellemværende med pengeinstitut og realkreditinstitut og begrænset selvskyldner kaution maksimeret til kr. 370.000 for Holstebro Butikcenter Vest A/S' mellemværende med realkreditinstitut.

Der er desuden afgivet begrænset selvskyldnerkaution kr. 26.650 for Assens Butikcenter A/S' mellemværende med kreditinstitut.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Projektas Invest ApS koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i 2 ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Restgælden udgør kr. 1.463.359 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 3.304.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.272.000 i grunde og bygninger. Endvidere er ejerforeningens vedtægter tinglyst panthæftende i alt kr. 55.000.

Der er afgivet udbyttebegrænsningsaftale og salgsbegrænsningsaftale overfor kreditinstitutter vedrørende kapitalandele i følgende selskaber:

Esbjerg Butikcenter Øst A/S, Morsø Butikcenter A/S, Skibhusvej 53 - Odense C A/S og Holstebro Butikcenter Vest A/S.

Likvide beholdninger på kr. 150.000 indestår på deponeringskonto i forbindelse med gennemførelse af ejendomshandel.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bækdal Invest ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indtægter fra rettigheder. Indregningen i resultatopgørelsen sker i takt med, at denne optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, revision og juridisk assistance mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet Projektas Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Restværdien på immaterielle aktiver revurderes løbende. Den er pr. status opgjort til kr. 0. Rettighederne afskrives over 15 år, svarende til den forventede økonomiske varighed af rettighederne.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer

Andre kapitalandele indregnes i balancen til dagsværdi, svarende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Preben Kristensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070154261619

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-06 10:06:58 UTC

NEM ID 

Peter Guldbrandt Tromborg (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990325337642

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-06 17:28:01 UTC

NEM ID 

Carsten Ottosen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1059485940393

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-10-07 11:14:05 UTC

NEM ID 

Peter Guldbrandt Tromborg (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-990325337642

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-07 15:09:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: ZGMJO-4UYFG-CMQXW-C3PZ5-D7Y3K-KZTI8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>