
Listoftegård ApS

Højkildevej 25 A, 8721 Daugård

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 45 74 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/6 2020

Hans Henrik Enevoldsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Listoftegård 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 26. juni 2020

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Listoftegård ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 26. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
mne18619

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318

Selskabsoplysninger

Selskabet

Listoftegård ApS
Højkildevej 25 A
8721 Daugård

CVR-nr.: 36 45 74 57
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 10. december 2014
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hedensted

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Listoftegård ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 5.653.723, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 7.759.322.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 ikke vil påvirke aktiviteten væsentligt i selskabet, da selskabet primært er eksponeret imod boligudlejningsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-79.228	92.056
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	0	84.474
Bruttotab efter værdireguleringer		-79.228	176.530
Personaleomkostninger	4	-128.034	-270.043
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-72.000	-72.000
Resultat før finansielle poster		-279.262	-165.513
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	179.087
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6	5.929.087	437.201
Finansielle indtægter	7	398.292	215.246
Finansielle omkostninger	8	-418.567	-544.485
Resultat før skat		5.629.550	121.536
Skat af årets resultat	9	24.173	42.958
Årets resultat		5.653.723	164.494

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.806.288	0
Overført resultat	-152.565	164.494
	5.653.723	164.494

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	11	1.751.447	1.631.912
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	102.000	174.000
Materielle anlægsaktiver		1.853.447	1.805.912
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	12.680
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	5.942.288	21.222
Tilgodehavender i associerede virksomheder		7.848.023	3.334.094
Finansielle anlægsaktiver		13.790.311	3.367.996
Anlægsaktiver		15.643.758	5.173.908
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.034
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		628.058	571.199
Andre tilgodehavender		1.602	54.662
Selskabsskat		50.000	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		18.970	0
Tilgodehavender		698.630	626.895
Værdipapirer	14	375.124	422.223
Likvide beholdninger		78.165	209.606
Omsætningsaktiver		1.151.919	1.258.724
Aktiver		16.795.677	6.432.632

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.806.288	0
Overført resultat		1.903.034	2.055.599
Egenkapital		7.759.322	2.105.599
Hensættelse til udskudt skat		0	15.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		0	44.021
Hensatte forpligtelser		0	59.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.079	31.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.838.625	4.131.961
Gæld til associerede virksomheder		0	19.223
Selskabsskat		0	6.470
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	2.572
Deposita		49.584	37.370
Anden gæld		75.067	38.762
Kortfristede gældsforpligtelser		9.036.355	4.268.012
Gældsforpligtelser		9.036.355	4.268.012
Passiver		16.795.677	6.432.632
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	2.055.599	2.105.599
Årets resultat	0	5.806.288	-152.565	5.653.723
Egenkapital 31. december	50.000	5.806.288	1.903.034	7.759.322

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Listoftegård 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.

De anvendte skøn er baseret på 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 henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 ikke vil påvirke aktiviteten væsentligt i selskabet, da selskabet primært er eksponeret imod boligudlejningsejendomme.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

	2019 DKK	2018 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	121.912
Salg af investeringsejendomme	0	-37.438
	0	84.474

4 Personaleomkostninger

Lønninger	123.484	259.827
Andre omkostninger til social sikring	2.570	10.216
Andre personaleomkostninger	1.980	0
	128.034	270.043
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
5 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-17.870
Andre reguleringer	0	196.957
	0	179.087
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	5.949.439	0
Andel af underskud i associerede virksomheder	-20.352	-122.799
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	0	560.000
	5.929.087	437.201
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	385.078	71.768
Andre finansielle indtægter	13.214	143.478
	398.292	215.246
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	396.665	414.660
Renteomkostninger associerede virksomheder	1.768	0
Andre finansielle omkostninger	20.134	129.825
	418.567	544.485
9 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-18.970	9.042
Årets udskudte skat	-15.000	-52.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	9.797	0
	-24.173	-42.958

Noter til årsregnskabet

10 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	360.000
Kostpris 31. december	<u>360.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	186.000
Årets afskrivninger	<u>72.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>258.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>102.000</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	1.323.280
Tilgang i årets løb	<u>119.535</u>
Kostpris 31. december	<u>1.442.815</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>308.632</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>308.632</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.751.447</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbasret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.751.447	1.631.912
Anvendt afkastkrav	12,38 %	12,0 %

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurderingen af markedsværdien pr. 31. december 2019 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 12,38 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	11,88	12,38	12,88
Dagsværdi	1.825.200	1.751.447	1.683.600
Ændring i dagsværdi	73.753	0	-67.847

12 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	50.000	50.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december	0	50.000
Værdireguleringer 1. januar	-37.320	-216.407
Årets afgang	37.320	0
Årets resultat	0	-17.870
Andre reguleringer	0	196.957
Værdireguleringer 31. december	0	-37.320
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	12.680

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
13 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	100.000	245.000
Tilgang i årets løb	36.000	300.000
Afgang i årets løb	0	-445.000
Kostpris 31. december	<u>136.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-122.799	0
Årets resultat	<u>5.929.087</u>	<u>-122.799</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>5.806.288</u>	<u>-122.799</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>44.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.942.288</u>	<u>21.222</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Virkelyst Holding Hedensted ApS	Ørum	50.000	50%
Constantia Hedensted Holding ApS	Vejle	50.000	50%
Birkekuden Ikast Holding ApS	Vejle	50.000	50%
Midtfyn Holding ApS	Vejle	50.000	50%
Herman Bangs Vej Holding ApS	Vejle	40.000	40%
Skarnbassen, Billund ApS	Vejle	50.000	40%

14 Værdipapirer

Pantebreve	<u>375.124</u>	<u>422.223</u>
	<u>375.124</u>	<u>422.223</u>

Noter til årsregnskabet

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv andrager DKK 27.874.

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Listoftegård ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter gælds- og pantebreve.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den forventede kurs. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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

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