

Birch & Co ApS

Vestervang 6
8882 Fårvang
CVR-nr. 36493607

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.01.2018

Dirigent

Navn: René Birch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Birch & Co ApS
Vestervang 6
8882 Fårvang

CVR-nr.: 36493607

Hjemsted: Fårvang

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Poul Konrad Beck, direktør
René Birch, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Birch & Co ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårvang, den 30.01.2018

Direktion

Poul Konrad Beck
direktør

René Birch
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Birch & Co ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Birch & Co ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Aarhus, den 30.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Søren Lykke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er konstateret, at momsreguleringsforpligtelsen vedrørende selskabets ejendomme ikke har været indregnet i balancen i tidligere år. Ledelsen har korrigeret indregningen således, at kostprisen på selskabets ejendomme er forhøjet. Korrektionen har indflydelse på dagsværdireguleringen der er foretaget i det foregående år, og ledelsen anser korrektionen for en fundamental fejl. Derfor er der tilrettet sammenligningstal i årsrapporten. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale heraf.

Selskabet har pr. 15.06.2017 overdraget en af selskabets ejendomme med tilhørende aktiver og forpligtelser ved apportindskud til et nystiftet datterselskab, Birch & Co MCV ApS. Selskabet har pr. 19.06.2017 efterfølgende overdraget kapitalandelene i sit datterselskab, Birch & Co MCV ApS, til sit moderselskab, Birch & Co Holding ApS, ved udlodning af kapitalandelene som ekstraordinært udbytte til moderselskabet. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale heraf.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 3. Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.959.449	4.421.588
Personaleomkostninger	1	(761.399)	0
Af- og nedskrivninger		(8.820)	0
Driftsresultat		5.189.230	4.421.588
Andre finansielle indtægter	2	645.215	105.188
Andre finansielle omkostninger	3	(1.303.641)	(1.626.166)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.530.804	2.900.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.697.910	36.266.580
Resultat før skat		14.228.714	39.167.190
Skat af årets resultat	4	(3.329.600)	(12.463.520)
Årets resultat		10.899.114	26.703.670
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.420.343	0
Overført resultat		9.478.771	26.703.670
		10.899.114	26.703.670

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		152.000.000	168.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.633	26.453
Materielle anlægsaktiver	5	<u>152.017.633</u>	<u>168.726.453</u>
Anlægsaktiver		<u>152.017.633</u>	<u>168.726.453</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.557	33.243
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.033.058	28.007.485
Andre tilgodehavender		0	185.356
Periodeafgrænsningsposter		128.655	161.574
Tilgodehavender		<u>22.225.270</u>	<u>28.387.658</u>
Likvide beholdninger		<u>329.305</u>	<u>222.370</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.554.575</u>	<u>28.610.028</u>
Aktiver		<u>174.572.208</u>	<u>197.336.481</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		36.036.189	26.557.418
Egenkapital		36.116.189	26.637.418
Udskudt skat		14.544.000	12.200.000
Hensatte forpligtelser		14.544.000	12.200.000
Ansvarlig lånekapital		0	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		87.356.996	109.037.545
Anden gæld	6	15.634.962	15.677.883
Langfristede gældsforpligtelser	7	102.991.958	126.215.428
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.954.551	12.732.546
Bankgæld		0	2.826.459
Deposita		2.102.212	3.011.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser		316.018	1.532.178
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.209.120	223.520
Anden gæld		13.338.160	11.907.871
Periodeafgrænsningsposter		0	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.920.061	32.283.635
Gældsforpligtelser		123.912.019	158.499.063
Passiver		174.572.208	197.336.481
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	80.000	43.902.986	0	43.982.986
Rettelse af væsentlige fejl	0	(17.345.568)	0	(17.345.568)
Korrigeret egenkapital primo	80.000	26.557.418	0	26.637.418
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(1.420.343)	0	(1.420.343)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.420.343)	(1.420.343)
Årets resultat	0	10.899.114	1.420.343	12.319.457
Egenkapital ultimo	80.000	36.036.189	0	36.116.189

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	671.394	0
Pensioner	57.629	0
Andre omkostninger til social sikring	8.481	0
Andre personaleomkostninger	23.895	0
	761.399	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	0
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	641.109	0
Renteindtægter i øvrigt	4.106	105.188
	645.215	105.188
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.303.641	1.626.166
	1.303.641	1.626.166
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	985.600	223.520
Ændring af udskudt skat	2.107.000	12.240.000
Regulering vedrørende tidligere år	237.000	0
	3.329.600	12.463.520

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	132.433.420	26.453
Tilgange	335.161	0
Afgange	(26.720.628)	0
Kostpris ultimo	106.047.953	26.453
Årets afskrivninger	0	(8.820)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(8.820)
Dagsværdireguleringer primo	36.266.580	0
Årets dagsværdireguleringer	9.697.910	0
Tilbageførsel ved afgang	(12.443)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	45.952.047	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	152.000.000	17.633

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,87% pr. 30.09.2017 mod 5,00% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 17,1 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 7,3 mio.kr. Størrelsen på ejendommene udgør 8.205 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejer kan opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Noter

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	15.634.962	15.677.883
	15.634.962	15.677.883

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	8.400.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.195.169	2.664.861	87.356.996	78.572.488
Anden gæld	1.759.382	1.667.685	15.634.962	0
	3.954.551	12.732.546	102.991.958	78.572.488

	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	569.712	0

9. Eventualforpligtelser

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 152.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 22.200 t.kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 152.000 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, bortset fra nedenstående forhold og enkelte reklassifikationer, efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har pr. 15.06.2017 overdraget en af selskabets ejendomme med tilhørende aktiver og forpligtelser ved apportindskud til et nystiftet datterselskab, Birch & Co MCV ApS. Selskabet har pr. 19.06.2017 efterfølgende overdraget kapitalandelene i sit datterselskab, Birch & Co MCV ApS, til sit moderselskab, Birch & Co Holding ApS, ved udlodning af kapitalandelene som ekstraordinært udbytte til moderselskabet.

Omstruktureringen er behandlet efter sammenlægningsmetoden og er anset som sket på erhvervelsestidspunktet, jf. årsregnskabslovens §§ 121, stk. 2 og 123, stk. 2. Der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den regnskabsmæssige værdi af de overtagne nettoaktiver pr. 15.06.2017 har udgjort 1.420 t.kr. og er reguleret direkte på egenkapitalen pr. 15.06.2017.

Væsentlige fejl i tidligere år

Det er konstateret, at momsreguleringsforpligtelsen vedrørende selskabets ejendomme ikke har været indregnet i balancen i tidligere år. Ledelsen har korrigeret indregningen således, at kostprisen på selskabets ejendomme er forhøjet. Korrektionen har indflydelse på dagsværdireguleringen der er foretaget i det foregående år, og ledelsen anser korrektionen for en fundamental fejl. Derfor er der tilrettet sammenligningstal i årsrapporten.

Selskabet har korrigeret kostprisen på selskabets ejendomme pr. 01.10.2016 med 17,3 mio. kr. efter skat og dagsværdireguleringen i 2015/16 er reduceret med 17,3 mio. kr. efter skat. Korrektionen har medført, at egenkapitalen er reduceret med 17,3 mio. kr. efter skat pr. 30.09.2017, hvilket kan henføres til en reduktion af årets resultat efter skat for 2015/16. Korrektion af fejlen har ingen effekt på egenkapitalen pr. 01.10.2015.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis ved præsentation af deposita. Deposita indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er deposita reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er tilpasset den ændret regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning ved udlejning omfatter huslejeindtægter, fra udlejning af beboelsejendomme samt erhvervsjendom, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode udlejningen vedrører. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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