



**Holdingselskabet Af 8.11.2017 1
ApS**

Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 39074001

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.09.2020

Mads Dam Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2019	10
Koncernens balance pr. 31.12.2019	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Holdingselskabet Af 8.11.2017 1 ApS

Skolegade 41, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39074001

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand

Mia Dam Karkov

Mads Dam Jensen

Direktion

Mads Dam Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Holdingselskabet Af 8.11.2017 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.09.2020

Direktion

Mads Dam Jensen

direktør

Bestyrelse

Jan Rasmussen

formand

Mia Dam Karkov

Mads Dam Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holdingselskabet Af 8.11.2017 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holdingselskabet Af 8.11.2017 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Esbjerg, den 14.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	19.108	22.299
Driftsresultat	(62.447)	(141.780)
Resultat af finansielle poster	(21.516)	(21.475)
Årets resultat	(99.677)	(168.557)
Balancesum	520.720	705.446
Investeringer i materielle aktiver	4.632	3.753
Egenkapital	(302.859)	(167.564)
Gns. investeret kapital inklusiv goodwill	616.083	647.890
Nøgletal		
Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%)	(16,18)	2,6
Soliditetsgrad (%)	(58,16)	(23,75)

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Afkast af investeret kapital inkl. goodwill (%):

$$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$$

Soliditetsgrad (%):

$$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom. Moderselskabets aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens driftsresultat udgør et underskud på 62 mio.kr.

Idet en større del af koncernens ejendomsportefølje udgøres af ejendomme, der helt eller delvist udlejes til detailmarkedet, har koncernen foretaget en nedskrivning af værdien heraf med 78 mio.kr. Der har ved vurderingen af denne nedskrivning medvirket ekstern statsaut. ejendomsmægler og valuar.

Koncernens finansielle udgifter udgør netto 22 mio.kr., hvilket er uændret fra 2018.

Årets drift for koncernen resulterede i et underskud før skat på 84 mio.kr., primært som følge af den foretagne nedskrivning af værdien på selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 100 mio.kr. Resultat efter skat er påvirket negativt af et ændret skøn i forbindelse med opgørelse af koncernens udskudte skat jf. omtalen heraf i note 3.

Ledelsens forventning til 2019 var et underskud før skat på ca. 5 mio.kr. før regulering af ejendomme til dagsværdi. Før værdireguleringer udgør årets resultat et underskud på 6 mio.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Koncernen har afdækket sine renteforpligtelser ved indgåelse af renteswaps, som pr. balancedagen havde en negativ dagsværdi på 194 mio. kr. Da afdækningen er sket i danske kroner vil disse renteswaps udløbe med en dagsværdi på kr. 0. Idet der fortsat er en restløbetid på 18 år på de indgåede aftaler, og da der ikke aktuelt er udsigt til stigende renteniveauer, er ledelsen i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en retablering af selskabets kapitalforhold.

Som følge af de indgåede swapaftaler er koncernens renterisiko forholdsvis lav. En rentestigning på 0,5 % påvirker således kun resultatet før skat negativt med 1,6 mio.kr.

Koncernens egenkapital er negativ med 303 mio.kr. pr. 31. december 2019.

Moderselskabet

Moderselskabets resultat efter skat udgør et overskud på 44 t.kr. Resultatet er som forventet.

Moderselskabets egenkapital er positiv med 45 t.kr. pr. 31. december 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Som følge af usikkerheden i udviklingen i detailhandlen har koncernens ledelse valgt at lade investeringsejendommene vurdere af ekstern statsaut. ejendomsmægler og valuar. Dette har resulteret i en nedskrivning på 78 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede nettoindtjening og fastsatte afkastkrav, der er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Udbruddet af Coronavirus (Covid 19) i foråret 2020 har påvirket de globale finansielle markeder. De aktuelle vilkår vedrørende Covid 19 betyder, at ejendomsmarkedet står overfor hidtil usete omstændigheder. Værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. ultimo 2019 er derfor underlagt væsentlig

usikkerhed.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at koncernen realisere et underskud før skat i 2020 på ca. 9 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2020 henvises til årsrapportens note 1 til koncernen. Der er i forventningerne til 2020 foretaget hensættelse til forventede eftervirkninger af Covid19.

Ledelsen forventer at moderselskabet realiserer et resultat før skat i 2020 på 0 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er koncernens aktiviteter påvirket af virkningerne af Covid19 udbruddet.

I første række er der givet henstand til en række lejere, og på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet pågår der fortsat afklaring af, i hvilket omfang disse lejere får dækning for husleje i de offentlige hjælpepakker.

Det er ledelsens vurdering, at der er en vis risiko for, at udbruddet vil medføre opsigelse af lejemål, men omfanget heraf er i det væsentligste afhængig af, hvorledes udbruddet udvikler sig.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		19.108	22.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(78.129)	(1.772)
Personaleomkostninger	4	(3.302)	(3.232)
Af- og nedskrivninger	5	(124)	(159.075)
Driftsresultat		(62.447)	(141.780)
Andre finansielle indtægter		10	37
Andre finansielle omkostninger		(21.526)	(21.512)
Resultat før skat		(83.963)	(163.255)
Skat af årets resultat	6	(15.390)	841
Resultat af fortsættende aktiviteter		(99.353)	(162.414)
Resultat af ophørte aktiviteter	7	(324)	(6.143)
Årets resultat	8	(99.677)	(168.557)

Koncernens balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle aktiver	9	0	0
Investeringsejendomme		493.800	597.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		163	429
Materielle aktiver	10	493.963	598.061
Andre tilgodehavender		4.383	4.106
Finansielle aktiver	11	4.383	4.106
Anlægsaktiver		498.346	602.167
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.163	2.008
Andre tilgodehavender	12	20.906	7.220
Periodeafgrænsningsposter	13	57	440
Tilgodehavender		22.126	9.668
Likvide beholdninger		248	621
Omsætningsaktiver		22.374	10.289
Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	7	0	92.990
Aktiver		520.720	705.446

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		(302.909)	(167.614)
Egenkapital		(302.859)	(167.564)
Udskudt skat	14	15.644	254
Andre hensatte forpligtelser	15	3.681	3.941
Hensatte forpligtelser		19.325	4.195
Gæld til realkreditinstitutter		336.032	349.231
Bankgæld		239.016	234.516
Anden gæld		180.691	145.420
Langfristede gældsforpligtelser	16	755.739	729.167
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	15.562	14.012
Bankgæld		23.072	61.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		954	2.361
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	50
Anden gæld		8.927	10.657
Kortfristede gældsforpligtelser		48.515	88.109
Gældsforpligtelser		804.254	817.276
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	7	0	51.539
Passiver		520.720	705.446
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ændring i regnskabsmæssige skøn	3		
Finansielle instrumenter	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	(167.614)	(167.564)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(35.618)	(35.618)
Årets resultat	0	(99.677)	(99.677)
Egenkapital ultimo	50	(302.909)	(302.859)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Driftsresultat		(62.447)	(141.780)
Af- og nedskrivninger		124	159.075
Andre hensatte forpligtelser		(260)	118
Ændringer i arbejdskapital	17	(15.645)	4.271
Dagsværdireguleringer af ejendomme		78.129	1.772
Pengestrømme vedrørende primær drift		(99)	23.456
Modtagne finansielle indtægter		10	37
Betalte finansielle omkostninger		(21.526)	(21.512)
Pengestrømme vedrørende drift		(21.615)	1.981
Køb mv. af materielle aktiver		(4.632)	(3.753)
Salg af materielle aktiver		30.478	4.287
Tilgang Grundejernes Investeringsfond		(277)	(378)
Pengestrømme vedrørende investeringer		25.569	156
Optagelse af lån		4.500	4.500
Afdrag på lån mv.		(11.997)	(626)
Pengestrømme vedrørende afhændede aktiviteter		0	675
Likvider primo, vedrørende afhændede aktiviteter		0	10.792
Regulering til likviditet vedr. ophørende aktiviteter		(324)	0
Nettolikviditet vedr. ophørte aktiviteter opgjort 01.01.2019		41.451	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		33.630	15.341
Ændring i likvider		37.584	17.478
Likvider primo		(60.408)	(77.886)
Likvider ultimo		(22.824)	(60.408)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		248	621
Kortfristet gæld til banker		(23.072)	(61.029)
Likvider ultimo		(22.824)	(60.408)

Koncernens noter

1 Going concern

Ledelsen er fortsat i tæt dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere, og der er enighed med disse samarbejdspartnere om de fokuspunkter, der skal sikre en positiv udvikling i koncernens drift.

Med baggrund heri og baseret på koncernens budget har koncernen sikret den fornødne likviditet til den daglige drift. En eventuel betydelig negativ budgetafvigelse vil medføre behov for genforhandling om yderligere likviditet.

Fokuspunkterne skal sikre fokus på koncernens kerneforretning, som er drift og udvikling af koncernens investeringsejendomme. Fokuspunkterne indeholder bl.a. målsætninger om større uafhængighed af eksterne finansieringskilder samt sikring af mere stabilt indtjeningsniveau.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi jævnfør beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis. Udbruddet af Coronavirus (Covid 19) i foråret 2020 har påvirket de globale finansielle markeder. De aktuelle vilkår vedrørende Covid 19 betyder, at ejendomsmarkedet står overfor hidtil usete omstændigheder. Værdiansættelsen af koncernens ejendomme pr. ultimo 2019 er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

3 Ændring i regnskabsmæssige skøn

Koncernen har en betydelig udskudt indkomst hidrørende fra porteføljen af investeringsejendomme. Koncernen har samtidig betydelige fremførbare skattemæssige underskud, der hidtil har været modregnet i den udskudte avance på ejendommene, idet ledelsen har skønnet, at koncernen ikke ville blive ramt af begrænsning i underskudsfremførsel. I 2019 har ledelsen ændret dette skøn, hvorfor der ultimo 2019 er afsat udskudt skat med 15,6 mio.kr. ud fra et skøn om, at der vil kunne ske begrænsning i underskudsmodregning.

4 Personaleomkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	3.091	2.966
Pensioner	192	247
Andre omkostninger til social sikring	19	19
	3.302	3.232
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.147	1.321
	1.147	1.321

5 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	0	158.943
Afskrivninger på materielle aktiver	124	132
	124	159.075

6 Skat af årets resultat

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	15.390	(841)
	15.390	(841)

7 Ophørte aktiviteter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste	0	21.433
Personaleomkostninger	0	(16.616)
Af- og nedskrivninger	0	(2.600)
Finansielle omkostninger	(324)	(1.396)
Nedskrivning til nettorealiseringsværdi	0	(8.696)
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	(324)	(7.875)
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	0	1.732
Resultat efter skat af ophørte aktiviteter	(324)	(6.143)

Materielle anlægsaktiver	0	85.208
Varelager	0	745
Tilgodehavender	0	6.611
Likvider	0	426
Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	0	92.990

Bankgæld	0	46.181
Leverandørgæld	0	2.752
Anden gæld	0	1.395
Forudbetalinger	0	1.211
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	0	51.539

8 Forslag til resultatdisponering

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	(99.677)	(168.557)
	(99.677)	(168.557)

9 Immaterielle aktiver

	Goodwill t.kr.
Kostpris primo	158.943
Kostpris ultimo	158.943
Af- og nedskrivninger primo	(158.943)
Af- og nedskrivninger ultimo	(158.943)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

10 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	479.532	1.257
Tilgange	4.545	87
Afgange	(21.139)	(310)
Kostpris ultimo	462.938	1.034
Opskrivninger primo	118.100	0
Årets opskrivninger	(78.129)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(9.109)	0
Opskrivninger ultimo	30.862	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(828)
Årets afskrivninger	0	(152)
Tilbageførsel ved afgang	0	109
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(871)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	493.800	163
Indregnede renter	3.753	0

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Målingen af ejendommene i 2019 har resulteret i nedskrivninger for netto 78 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2019 akkumuleret opskrevet netto med 31 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,69% mod 5,65% i 2018. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca 24. mio.kr. i op- eller nedadgående retning.

Til brug for måling af selskabets investeringsejendomme foretages en opdeling i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme

- Boligejendomme
- Blandede bolig- og erhvervsnejendomme
- Erhvervsnejendomme

Selskabet måler sine afkastbaserede investeringsejendomme til beregnet dagsværdi efter afkastkrav anført i nedenstående tabel.

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket omkostninger til drift og administration) og et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje og omkostninger til genudlejning. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Projektejendomme

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

	Bolig- ejendomme t.kr.	Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme t.kr.	Erhvervs- ejendomme t.kr.	I alt afkast- baserede ejendomme t.kr.	Projekt- ejendomme t.kr	I alt investerings- ejendomme t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	86.100	171.400	191.700	449.200	44.600	493.800
Udvikling dagsværdiregulering	4.795	(30.665)	(48.635)	(74.505)	(3.661)	(78.166)
Normaliseret driftsresultat	4.324	9.774	13.248	27.346		
Beliggenhed, fortrinsvis	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	4,25-4,75%	5,0-6,0%	6,5-9,5%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	4,45%	5,45%	6,46%	5,69%		
Udlejningsprocent, areal	85%	84%	73%			

11 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	4.106
Tilgange	277
Kostpris ultimo	4.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.383

12 Andre tilgodehavender

	2019t.kr.	2018t. kr.
Øvrige tilgodehavender	20.906	7.220
	20.906	7.220

I andre tilgodehavender indgår deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme på i alt 20.331 t.kr. (2018: 4.621 t.kr.)

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

14 Udskudt skat

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Materielle aktiver	42.255	63.952
Hensatte forpligtelser	(7)	(6)
Forpligtelser	(123)	(119)
Fremførbare skattemæssige underskud	(26.481)	(63.573)
Udskudt skat i alt	15.644	254

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	254	(129)
Indregnet i resultatopgørelsen	15.390	118
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	265
Ultimo	15.644	254

15 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,7 mio.kr. (2018: 3,9 mio.kr.)

16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.967	764	336.032	303.213
Bankgæld	0	0	239.016	0
Anden gæld	13.595	13.248	180.691	0
	15.562	14.012	755.739	303.213

17 Ændring i arbejdskapital

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(12.458)	3.460
Ændring i leverandørgæld mv.	(3.187)	811
	(15.645)	4.271

18 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftaler for en samlet værdi på 250 mio.kr. Aftalerne har en restløbetid på 18 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Dagsværdien af aftalerne pr. 31.12.2019 er negativ med 194 mio.kr., heraf ca. 13,6 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser.

Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 336 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 494 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en gæld på 53 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på 194 mio.kr., er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 174 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 494 mio.kr.
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 1,3 mio.kr.
- Likvide beholdninger til bogført værdi 0 mio.kr.

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en nettogæld på 22,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør en nettogæld på 22,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

Koncernen har ubenyttede ejerpantebreve på nominel 1,1 mio.kr.

I regnskabsposten andre tilgodehavender indgår deponerede midler med 20,3 mio.kr. i forbindelse med ekspedition af ejendomshandler.

Garantier

Selskabets pengeinstitut har afgivet garantier overfor realkreditinstitut i forbindelse med refinansiering af ejendomme. Garantier udgør 63 mio. kr. pr. 31.12.2019.

20 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

Årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Holdingselskabet af 8.11.2017 2 ApS	Esbjerg	ApS	100	(208.943)	(41.263)
MD Holding 1 ApS	Esbjerg	ApS	100	9	(8.048)
MD Holding 2 ApS	Esbjerg	ApS	100	9	(8.048)
Bangs Gård Administration ApS	Esbjerg	ApS	100	249	121
Bangs Gård A/S	Esbjerg	A/S	100	(116.090)	(96.259)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(6)	(5)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(50)
Resultat før skat		44	(55)
Skat af årets resultat	1	0	1
Årets resultat	2	44	(54)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50	50
Finansielle aktiver	3	50	50
Anlægsaktiver		50	50
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1
Tilgodehavender		0	1
Likvide beholdninger		0	5
Omsætningsaktiver		0	6
Aktiver		50	56

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		(5)	(49)
Egenkapital		45	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	50
Anden gæld		5	5
Kortfristede gældsforpligtelser		5	55
Gældsforpligtelser		5	55
Passiver		50	56

Eventualforpligtelser

4

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	(49)	1
Årets resultat	0	44	44
Egenkapital ultimo	50	(5)	45

Modervirksomhedens noter

1 Skat af årets resultat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktuel skat	0	(1)
	0	(1)

2 Forslag til resultatdisponering

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Overført resultat	44	(54)
	44	(54)

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	100
Kostpris ultimo	100
Nedskrivninger primo	(50)
Nedskrivninger ultimo	(50)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til

henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden.

Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til

salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra likvide beholdninger.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Koncernens goodwill er opstået i forbindelse med erhvervelse af dattervirksomhed med negativ egenkapital. Der er ikke basis for at aktivere denne goodwill, hvorfor goodwill er nedskrevet via resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle aktiver

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.

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

3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang og mulig konvertering af lejemål, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift pr. m² pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. For så vidt angår tomme lejemål reduceres den enkelte ejendoms værdi med et beløb svarende til 12-18 måneders husleje. For boligejendomme reduceres dog kun med 6 måneders husleje. Herudover reduceres værdien med skønnede omkostninger til genudlejning. For lejemål, hvor der er indregnet en konvertering til andet formål, reduceres den beregnede værdi med de investeringer, der er nødvendige for at gennemføre konverteringen. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejerne indregnes i balancen som mellemværender med lejerne.

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 10. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

Investeringsejendomme, hvor der findes en observerbar dagsværdi i markedet (ejendommen er solgt med overtagelse efter balancedagen), måles til denne observerbare dagsværdi.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udvendig vedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 18b samt hensættelse til tab på kautionsforpligtelser.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvider beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.