

Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S

Langelinie 26, 8464 Galten
CVR-nr. 40 81 65 42

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.22

Leo Jantzen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 28

Selskabet

Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S
c/o Kirsten Jantzen
Langelinie 26
8464 Galten
Hjemsted: Galten
CVR-nr.: 40 81 65 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

René Bjerre

Bestyrelse

Torben Bagge
René Bjerre
Leo Jantzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 8. juli 2022

Direktionen

René Bjerre

Bestyrelsen

Torben Bagge
Formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

En af selskabets dattervirksomheder har i regnskabsåret 2020 erhvervet en ejendom, hvoraf erhvervelsen endnu kun er betinget tinglyst. For ejendommen, der i et af selskabets dattervirksomheder pr. 31.12.21 er indregnet i årsrapporten med en bogført værdi på t.DKK 1.797, er datterselskabet endnu ikke tinglyst som adkomsthaver som følge af, at sælger af ejendommen ikke var tinglyst som adkomsthaver på tidspunktet for datterselskabets erhvervelse af ejendommen. Sælger er efterfølgende taget under insolvensbehandling. Vi har på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for, om tinglysning kan gennemføres som planlagt, og er derfor ikke i stand til at vurdere de eventuelle konsekvenser heraf pr. 31.12.21, på værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Der var i en af selskabets dattervirksomheders årsrapport for 2020 et forbehold i revisionspåtegningen som følge af, at nogle af selskabet erhvervede ejendomme på påtegningstidspunktet stadig var betinget tinglyst. Der kunne således ikke opnås fornøden dokumentation for, om tinglysning kunne gennemføres som planlagt.

Det har efterfølgende vist sig, at selskabet ikke kunne opnå adkomst til nogle af ejendommene, hvorfor de i regnskabsåret 2021 er afgangsført. Det er ikke muligt for os at fastslå effekten heraf på sammenligningstallene for 2020 og den afledte effekt for regnskabsåret 2021.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for oplysninger om fortsat drift, herunder at der er afgivet erklæring fra ejere om at ville tilføre selskabet likviditet frem til 31.12.22. Ledelsen har på baggrund af støtteerklæringen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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 8. juli 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26806

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet og selskabets dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden eller en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommenes karakter og aktuelle stand m.v. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocent, renoveringsbehov til opnåelse af forventet nettoleje samt den fremtidige udlejningsprocent. Der henvises til beskrivelsen i note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret væsentlige fejl i dattervirksomhederne, Grønne Lejeboliger P/S og Ejendomspartnerselskabet VII P/S, i årsregnskabet for 2020 vedrørende hhv. nedskrivning af tilgodehavender og manglende indregning af vandudgifter. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 570. Sammenligningstal for 2020 er tilrettet. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -11.460.894 mod DKK -11.033.845 for tiden 19.09.19 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.310.106.

Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejere afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Selskabets kapitalejere har i 2022 foretaget kapitalforhøjelser på i alt t.DKK 8.291, dels ved gældskonvertering og dels ved kontant indbetaling.

Efter regnskabsårets afslutning er der herudover ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

		19.09.19
	2021	31.12.20
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-582.393	-1.011.839
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.897	-9.897
Resultat før dagsværdireguleringer	-592.290	-1.021.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-215.622	0
Resultat af primær drift	-807.912	-1.021.736
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9.910.801	-9.101.970
4 Andre finansielle indtægter	357.814	110.265
5 Andre finansielle omkostninger	-1.099.995	-1.020.404
Årets resultat	-11.460.894	-11.033.845

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-11.460.894	-11.033.845
I alt	-11.460.894	-11.033.845

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.593.953	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.626	19.523
6	Materielle anlægsaktiver i alt	8.603.579	19.523
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.577.102	17.103.554
	Finansielle anlægsaktiver i alt	8.577.102	17.103.554
	Anlægsaktiver i alt	17.180.681	17.123.077
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.934.555	8.382.896
	Tilgodehavender i alt	11.934.555	8.382.896
	Likvide beholdninger	461.500	90.852
	Omsætningsaktiver i alt	12.396.055	8.473.748
	Aktiver i alt	29.576.736	25.596.825

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	28.804.845	26.722.845
	Overført resultat	-22.494.739	-11.033.845
	Egenkapital i alt	6.310.106	15.689.000
8	Gæld til kreditinstitutter	10.472.666	0
8	Deposita	113.000	0
8	Anden gæld	10.803.549	7.633.958
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.389.215	7.633.958
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	252.334	2.089.015
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	362	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	330.382	139.075
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.730	45.777
	Anden gæld	1.282.607	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.877.415	2.273.867
	Gældsforpligtelser i alt	23.266.630	9.907.825
	Passiver i alt	29.576.736	25.596.825

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	26.722.845	-10.463.845	16.259.000
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-570.000	-570.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	26.722.845	-11.033.845	15.689.000
Kontant kapitalforhøjelse	520.000	0	520.000
Gældskonvertering	1.562.000	0	1.562.000
Forslag til resultatdisponering	0	-11.460.894	-11.460.894
Saldo pr. 31.12.21	28.804.845	-22.494.739	6.310.106

1. Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejere afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet og selskabets dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden eller en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommenes karakter og aktuelle stand m.v. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til at ejendommene er beliggende i områder med få faktiske handler og deres aktuelle stand samt til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettleje for boligejendommene og det nødvendige renoveringsbehov til opnåelse af den forventede nettleje.

Selskabet har fastsat dagsværdien for selskabets investeringsejendomme med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af et vægtet gennemsnit af de 5 ejendomme på 10,78% i afkastprocent og en nettleje på t.DKK 785

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav		
	10,28	10,78	11,28
734.815	8.461.765	8.129.932	7.827.529
784.815	8.948.366	8.593.953	8.270.974
834.815	9.434.967	9.057.975	8.714.419

	19.09.19
2021	31.12.20
DKK	DKK

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-9.910.801	-9.101.970
I alt	-9.910.801	-9.101.970

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	270.481	110.265
Renteindtægter i øvrigt	87.333	0
I alt	357.814	110.265

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	9.757	1.983
Renteomkostninger i øvrigt	1.090.238	1.018.421
I alt	1.099.995	1.020.404

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	0	29.420
Tilgang i året	8.809.575	0
Kostpris pr. 31.12.21	8.809.575	29.420
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-9.897
Afskrivninger i året	0	-9.897
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-19.794
Dagsværdireguleringer i året	-215.622	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	-215.622	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	8.593.953	9.626

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.21	25.594.605
Kostpris pr. 31.12.21	25.594.605
Opskrivninger pr. 01.01.21	-9.101.970
Nedskrivninger i året	-9.910.801
Opskrivninger pr. 31.12.21	-19.012.771
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.995.268
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	1.995.268
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	8.577.102

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Administrationsselskabet af 24. september 2019 ApS, Galten	100%
Ejendomsselskabet I K/S, Galten	100%
Grønne Lejeboliger P/S, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet I, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet II, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet III, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet IV, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet V, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet VI, Galten	100%
Ejendomspartnerselskabet VII, Galten	100%

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til kreditinstitutter	252.334	6.090.066	10.725.000	0
Deposita	0	0	113.000	0
Anden gæld	0	0	10.803.549	9.722.973
I alt	252.334	6.090.066	21.641.549	9.722.973

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	8.593.953	8.593.953
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-215.622	-215.622

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommens karakter og aktuelle stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettleje for boligejendommene, der er beliggende uden for de større byer i Nordjylland, i Sønderjylland og på Fyn. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettleje på t.DKK 785, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 10,78 for den samlede ejendomsportefølje.

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.21 på 3 af selskabets 5 investeringsejendomme.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene

10. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har i forbindelse med køb af ejendomme indgået aftaler om betingede tillægskøbesummer afhængig af ejendommenes værdi efter endt istandsættelse og renovering baseret på dels mægler vurderinger og dels vurderinger, der kan opnås i forbindelse med efterfølgende belåning.

De betingede tillægskøbesummer kan pr. 31.12.21 højst udgøre t.DKK 5.750.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstituttet på t.DKK 10.263. Som sikkerhed er der givet pant i anparter i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.577.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til sikring af datterselskabers drift.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for perioden 19.09.19 til 31.12.20.

Væsentlig fejl i en dattervirksomhed

I dattervirksomhederne, Grønne Lejeboliger P/S og Ejendomspartnerselskabet VII P/S, er der konstateret væsentlige fejl i sidste års årsrapport vedrørende hhv. nedskrivning af tilgodehavender og manglende indregning af vandeudgifter.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.20 negativt påvirket af fejlen med t.DKK 570. Rettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på resultatet for perioden 19.09.19 til 31.12.20 med t.DKK 570. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 570, og balancesummen reduceres med t.DKK 570.

Sammenligningstal er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.