
Berggren & Oxager ApS

Taastrup Hovedgade 99, 1., 2630 Taastrup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 59 56 07 19

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/7 2022

Flemming Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 | 6 |
| Balance 31. december 2021 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Berggren & Oxager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 3. juli 2022

Direktion

Niels Flemming Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Niels Flemming Sørensen

Lissie Margrethe Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Berggren & Oxager ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Berggren & Oxager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ringsted, den 3. juli 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen
statsautoriseret revisor
mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet Berggren & Oxager ApS
Taastrup Hovedgade 99, 1.
2630 Taastrup
Telefon: 59 45 10 77
CVR-nr: 59 56 07 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. november 1976
Regnskabsår: 45. regnskabsår
Hjemstedskommune: Høje Taastrup

Bestyrelse Niels Flemming Sørensen
Lissie Margrethe Sørensen

Direktion Niels Flemming Sørensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er økonomisk rådgivning samt administrationsopgaver. Derudover beskæftiger selskabet sig med investering i ejendomme med udlejning og videresalg for øje, samt investering i pantebreve og andre finansieringsforretninger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 1.471.096, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 11.312.904.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodellen. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Herudover forekommer der ikke usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 813.634 | 578.139 |
| Personaleomkostninger | 1 | -59.072 | -58.907 |
| Resultat før finansielle poster | | 754.562 | 519.232 |
| Finansielle indtægter | 2 | 1.257.937 | 735.684 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -121.859 | -137.762 |
| Resultat før skat | | 1.890.640 | 1.117.154 |
| Skat af årets resultat | 4 | -419.544 | -245.055 |
| Årets resultat | | 1.471.096 | 872.099 |

Resultatdisponering

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 1.471.096 | 872.099 |
| | 1.471.096 | 872.099 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | 5 | 16.397.488 | 16.397.488 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | 10.000 | 10.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 16.407.488 | 16.407.488 |
| Anlægsaktiver | | 16.407.488 | 16.407.488 |
| Andre tilgodehavender | | 243.338 | 222.643 |
| Tilgodehavender | | 243.338 | 222.643 |
| Værdipapirer | 7 | 3.282.288 | 2.761.501 |
| Likvide beholdninger | | 5.213 | 1.970 |
| Omsætningsaktiver | | 3.530.839 | 2.986.114 |
| Aktiver | | 19.938.327 | 19.393.602 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 11.112.904 | 9.641.808 |
| Egenkapital | | 11.312.904 | 9.841.808 |
| Hensættelse til udskudt skat | 8 | 2.155.500 | 2.154.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.155.500 | 2.154.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.754.893 | 5.036.537 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 4.754.893 | 5.036.537 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 274.164 | 264.000 |
| Kreditinstitutter | | 114.112 | 295.994 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 419.311 | 619.735 |
| Selskabsskat | | 411.502 | 193.785 |
| Anden gæld | | 495.941 | 987.743 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.715.030 | 2.361.257 |
| Gældsforpligtelser | | 6.469.923 | 7.397.794 |
| Passiver | | 19.938.327 | 19.393.602 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 200.000 | 9.641.808 | 9.841.808 |
| Årets resultat | 0 | 1.471.096 | 1.471.096 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | 11.112.904 | 11.312.904 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Pensioner | 59.072 | 58.907 |
| | <u>59.072</u> | <u>58.907</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.257.937 | 735.684 |
| | <u>1.257.937</u> | <u>735.684</u> |

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 121.859 | 137.762 |
| | <u>121.859</u> | <u>137.762</u> |

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 418.044 | 201.960 |
| Årets udskudte skat | 1.500 | 43.095 |
| | <u>419.544</u> | <u>245.055</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 16.397.488 |
| Kostpris 31. december | 16.397.488 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 16.397.488 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2021 |
|----------------------------------------------|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 16.397.488 |
| Afkastprocent | 6,5 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,0 % - 7,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,5 %.

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

| Ændringer i | -0,5% DKK | Basis DKK | 0,5% DKK |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| Afkastprocent | 6,0 | 6,5 | 7,0 |
| Dagsværdi | 17.800.000 | 16.400.000 | 15.200.000 |
| Ændring i dagsværdi | 1.400.000 | 0 | -1.200.000 |

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 130.441 |
| Kostpris 31. december | 130.441 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 120.441 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 120.441 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 10.000 |

7. Værdipapirer til dagsværdi

| | Værdiregule- ring, resultat- opgørelse | Dagsværdi 31. december |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| | DKK | DKK |
| Børsnoterede værdipapirer og investeringsforeninger | 1.225.528 | 3.281.899 |
| | 2021 | 2020 |
| | DKK | DKK |

8. Hensættelse til udskudt skat

| | | |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar | 2.161.000 | 2.161.000 |
| Låneomkostninger | -5.500 | -7.000 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | 2.155.500 | 2.154.000 |

Noter til årsregnskabet

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 3.661.195 | 3.965.580 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.093.698 | 1.070.957 |
| Langfristet del | 4.754.893 | 5.036.537 |
| Inden for 1 år | 274.164 | 264.000 |
| | <u>5.029.057</u> | <u>5.300.537</u> |

| <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 16.397.488 | 16.397.488 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 300, der giver pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi på | 8.337.286 | 8.337.286 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Børsnoterede aktier og obligationer med en regnskabsmæssig værdi på | 3.282.288 | 2.761.501 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

| | | |
|-------------------------------------------------|---|-------|
| Bankindestående med en regnskabsmæssig værdi på | 0 | 1.342 |
|-------------------------------------------------|---|-------|

Selskabet kautionerer endvidere for selskabet A/S Flemming Sørensen - Rådgivning overfor selskabets pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet kaution af hovedanpartshaver.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berggren & Oxager ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, driftsomkostninger for udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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