



## Bangs Gård A/S

Kongensgade 69  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 78514728

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Mads Dam Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bangs Gård A/S  
Kongensgade 69  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Lars-Erik Mors Larsen, formand  
Trine Mors Larsen  
Mia Dam Karkov

## Direktion

Mads Dam Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Bangs Gård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.06.2024

## Direktion

**Mads Dam Jensen**

## Bestyrelse

**Lars-Erik Mors Larsen**  
formand

**Trine Mors Larsen**

**Mia Dam Karkov**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Bangs Gård A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2023- 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 28.06.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat før dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør et overskud på 15,1 mio.kr. mod et overskud på 14,0 mio.kr. i 2022.

De finansielle udgifter udgør 23,3 mio.kr. mod 11,8 mio.kr. i 2022.

Selskabet har foretaget nedskrivning af driftsejendomme med 18,8 mio.kr. samt nedskrivning af værdien af projektejendom i et datterselskab med 6,5 mio.kr. Nedskrivningen er primært sket som følge af højere renteniveau og deraf følgende højere afkastkrav.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 31,4 mio.kr.

Selskabets ejer har for at styrke selskabet ydet et koncerntilskud på 90,0 mio. kr., således at selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør 90,8 mio.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer ligeledes i 2024 et mindre driftsunderskud på grund af de omfattende investeringer, som der p.t. foretages i porteføljen.

Ligeledes er selskabets drift negativt påvirket af de aktuelle renteniveauer. Selskabets gæld er fi nansieret med kort rente, og det er selskabets forventning, at renten fra Q3 2024 vil have en faldende tendens.

På grund af den fortsat stigende aktivitet i lokalområdet, forventer selskabet en yderligere efterspørgsel efter boliger i Esbjerg, hvilket understøtter den udvikling af selskabets ejendomsportefølje, som er igangsat.

Selskabet har i 2024 fortsat fokus på konvertering af tomme erhvervslejemål til boliger og forventer således at øge porteføljens andel af boliger væsentligt.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>17.160</b>	<b>16.227</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(18.785)	41.724
Personaleomkostninger	2	(1.977)	(2.180)
Af- og nedskrivninger	3	(62)	(35)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.664)</b>	<b>55.736</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(6.607)	(44)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	21.316
Andre finansielle indtægter	4	383	798
Andre finansielle omkostninger	5	(23.375)	(11.848)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(33.263)</b>	<b>65.958</b>
Skat af årets resultat	6	1.864	(1.814)
<b>Årets resultat</b>		<b>(31.399)</b>	<b>64.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	10.000
Overført resultat		(31.399)	54.144
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(31.399)</b>	<b>64.144</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Investeringsejendomme		448.641	453.946
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		238	20
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>448.879</b>	<b>453.966</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80	36
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.559	16.280
Andre tilgodehavender		5.775	5.505
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>17.414</b>	<b>21.821</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>466.293</b>	<b>475.787</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.381	977
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		592	1.930
Andre tilgodehavender		2.781	1.405
Periodeafgrænsningsposter		221	389
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.975</b>	<b>4.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>233</b>	<b>61</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.208</b>	<b>4.762</b>
<b>Aktiver</b>		<b>471.501</b>	<b>480.549</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		65.675	7.074
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000
<b>Egenkapital</b>		<b>90.775</b>	<b>42.174</b>
Udskudt skat		0	1.864
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.864</b>
Ansvarlig lånekapital	9	0	75.000
Gæld til realkreditinstitutter		336.753	336.753
Deposita		549	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>337.302</b>	<b>411.753</b>
Bankgæld		21.458	4.980
Deposita		5.865	6.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.103	2.732
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.066	8.598
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	600
Anden gæld		1.932	1.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.424</b>	<b>24.758</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>380.726</b>	<b>436.511</b>
<b>Passiver</b>		<b>471.501</b>	<b>480.549</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	7.074	10.000	42.174
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000)	(10.000)
Koncerntilskud o.l.	0	90.000	0	90.000
Årets resultat	0	(31.399)	0	(31.399)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>25.100</b>	<b>65.675</b>	<b>0</b>	<b>90.775</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Der henvises til årsregnskabets note 7, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er beskrevet og specificeret.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	1.835	2.005
Pensioner	127	141
Andre omkostninger til social sikring	15	34
	<b>1.977</b>	<b>2.180</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>4</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	62	35
	<b>62</b>	<b>35</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	383	287
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Øvrige finansielle indtægter	0	510
	<b>383</b>	<b>798</b>

**5 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.456	6.530
Renteomkostninger i øvrigt	14.919	4.502
Dagsværdireguleringer	0	717
Øvrige finansielle omkostninger	0	99
	<b>23.375</b>	<b>11.848</b>

**6 Skat af årets resultat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	0	600
Ændring af udskudt skat	(1.864)	1.214
	<b>(1.864)</b>	<b>1.814</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	461.000	901
Tilgange	13.480	331
Afgange	0	(98)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>474.480</b>	<b>1.134</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(881)
Årets afskrivninger	0	(62)
Tilbageførsel ved afgange	0	47
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(896)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(7.054)	0
Årets dagsværdireguleringer	(18.785)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(25.839)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>448.641</b>	<b>238</b>

Selskabets investeringsejendomme måles pr. 31.12.2023 til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 6,35%. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 16,31 mio. kr. En reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 17,65 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme opdeles 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.

	Boligejendomme t.kr.	Blandet bolig- og erhvervsnejendomme t.kr.	Erhvervsnejendomme t.kr.	I alt afkastbaserede ejendomme t.kr.	Projektejendomme t.kr.	I alt Investeringsejendomme t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	79.227	160.888	196.498	436.614	18.000	454.614
Normaliseret driftsresultat	3.831	9.096	14.457	27.384		27.384
Fratrukket GI-saldi	(5.642)			(5.642)		(5.642)
Beliggenhed, fortrinsvis Anvendt afkastkrav	Esbjerg 4,82%	Esbjerg 4,82%-6,25%	Esbjerg 6,25%-7,50%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	4,82%	5,65%	7,36%	6,35%		

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens 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 fratrækkes eventuel tomgangsleje (12 måneders leje), ligesom eventuelle rabataftaler fratrækkes.

Ejendommens beregnede værdi vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme,

hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Projektejendomme:

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på den afkastbaserede model. 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.

## 8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	80	16.280	5.505
Tilgange	6.651	0	270
Afgange	0	(4.721)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.731</b>	<b>11.559</b>	<b>5.775</b>
Nedskrivninger primo	(44)	0	0
Andel af årets resultat	(6.607)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.651)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80</b>	<b>11.559</b>	<b>5.775</b>

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kongensgade Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,00
TE Bangs Gård ApS	Esbjerg	ApS	100,00

## 9 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter gæld til selskabets moderselskab.

## 10 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2023 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	336.753	336.753
Deposita	549	0
	<b>337.302</b>	<b>336.753</b>



### 11 Eventualforpligtelser

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

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 337 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 449 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, som pr. 31.12.2023 udgør en gæld på 21,5 mio.kr. er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 172 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 449 mio.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning måling og præsentation af hensættelser til grundejernes investeringsfond (GI). Hensættelser til forpligtelser forbundet med grundejernes investeringsfond indregnes i henhold til opdateret lovgivning ikke som en hensat forpligtelse mere, men indgår i stedet for i værdien for den enkelte investeringsejendom, hvor der er negativ indestående. Ændringen skyldes skift i metoden, som følge af nye fortolkninger af reglerne.

Praksisændringen medfører en reduktion af aktiverne og passiverne med 5.642 t.kr. og ændringen har ingen indflydelse på selskabets kapitalforhold eller årets resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en udelukkende en ændring i balancesummen og har ikke nogen resultatmæssig eller skattemæssig effekt og derfor heller ikke nogen egenkapitaleffekt.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### 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.

Selskabet 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

#### 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:

	<b>Brugstid</b>
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 til dagsværdi. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsat individuelt på baggrund af den afkastbaserede metode. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, 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. m<sup>2</sup> pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, hvorefter deposita tillægges. For så vidt angår tomme lejemål reduceres den enkelte ejendoms værdi med et beløb svarende til 12 måneders husleje. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

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. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen.

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

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Varer under fremstilling: Regnskabsposten indeholder ejendomme til brug for byggeprojekt og værdi af byggeprojekt. Regnskabsposten måles til kostpris eller eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende 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.