



Bangs Gård A/S

Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 78514728

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.03.2022

Mads Dam Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bangs Gård A/S
Skolegade 41, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand
Mads Dam Jensen
Flemming Kühl
Mia Dam Karkov

Direktion

Mads Dam Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.03.2022

Direktion

Mads Dam Jensen

Bestyrelse

Jan Rasmussen
formand

Mads Dam Jensen

Flemming Kühl

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bangs Gård A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2021- 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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.

Esbjerg, den 01.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som oplyst i ledelsesberetningen i årsregnskabet for 2020 havde ledelsen indgået aftale med ekstern samarbejdspartner om salg af aktierne i selskabet til 3. mand. Salget er gennemført ved signing den 11. februar 2022, og med aftalt closing den 1. marts 2022.

Selskabets ejendomme er i årsrapporten pr. 31.12.2021 værdiansat i overensstemmelse med vilkårene i den indgåede overdragelsesaftale.

I forbindelse med salget er efter aftale med relevante kreditorer gennemført en rekonstruktion af selskabets finansiering. Rekonstruktionen omfatter dels annullation af selskabets renteswaps og dels akkordering af andel af selskabets gæld til tilknyttet virksomhed.

Den økonomiske effekt af annullationen af renteswaps er indregnet fuldt ud i årsregnskabet pr. 31. december 2021, idet renteswaps indregnes løbende til dagsværdi, og dagsværdien pr. 31. december 2021 er fastsat til værdien af renteswaps efter gennemførelsen af rekonstruktionen i februar 2022. Dagsværdiregulering af renteswaps føres på egenkapitalen.

Den økonomiske effekt af akkorderingen af gæld til den tilknyttede virksomhed indregnes i årsregnskabet for 2022, idet akkorden er effektueret ultimo februar 2022. Effekten af akkorden er en indtægt på 21,3 mio.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat før dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør et overskud på 12,6 mio.kr. mod et overskud på 13,0 mio.kr. i 2020. De finansielle udgifter udgør ca. 17 mio.kr., hvilket er uændret fra 2020.

Årets resultat efter dagsværdireguleringer men før skat resulterede i et underskud på 61,6 mio.kr., primært som følge af den foretagne nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 48,2 mio.kr. mod et underskud på 17,5 mio.kr. i 2020.

Selskabets egenkapital er negativ med 22,0 mio.kr. pr. 31. december 2021. Egenkapitalen vil efter gennemførelse af ovennævnte rekonstruktion udgøre 0 kr.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer, at selskabet efter den gennemførte rekonstruktion vil kunne reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening over de kommende år.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		15.282	15.641
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(57.394)	(15.056)
Personaleomkostninger	3	(2.574)	(2.558)
Af- og nedskrivninger	4	(99)	(101)
Driftsresultat		(44.785)	(2.074)
Andre finansielle indtægter		2	1
Andre finansielle omkostninger	5	(16.856)	(17.092)
Resultat før skat		(61.639)	(19.165)
Skat af årets resultat	6	13.411	1.619
Årets resultat		(48.228)	(17.546)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(48.228)	(17.546)
Resultatdisponering		(48.228)	(17.546)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Investeringsjendomme		430.000	482.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25	93
Materielle aktiver	7	430.025	482.093
Andre tilgodehavender		5.165	4.772
Finansielle aktiver	8	5.165	4.772
Anlægsaktiver		435.190	486.865
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		415	1.768
Andre tilgodehavender		115	262
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8	0
Periodeafgrænsningsposter		446	447
Tilgodehavender		984	2.477
Omsætningsaktiver		984	2.477
Aktiver		436.174	489.342

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		(47.070)	(66.170)
Egenkapital		(21.970)	(41.070)
Udskudt skat		650	14.025
Andre hensatte forpligtelser	9	5.346	3.946
Hensatte forpligtelser		5.996	17.971
Gæld til realkreditinstitutter		316.779	317.149
Bankgæld		0	30.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.599	21.599
Anden gæld		0	88.835
Langfristede gældsforpligtelser	10	338.378	457.599
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	64.844	13.474
Bankgæld		40.050	31.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.020	1.199
Gæld til tilknyttede virksomheder		119	137
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		296	300
Anden gæld		7.441	8.518
Kortfristede gældsforpligtelser		113.770	54.842
Gældsforpligtelser		452.148	512.441
Passiver		436.174	489.342
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	(66.170)	(41.070)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	67.328	67.328
Årets resultat	0	(48.228)	(48.228)
Egenkapital ultimo	25.100	(47.070)	(21.970)

Noter

1 Going concern

Som det fremgår af ledelsesberetningen er aktierne i selskabet solgt med signing den 11. februar 2022 og med planlagt closing den 1. marts 2022. I forbindelse med salget er efter aftale med relevante kreditorer gennemført en rekonstruktion af selskabets finansiering. Rekonstruktionen omfatter dels annullation af selskabets renteswaps og dels akkordering af andel af selskabets gæld til tilknyttet virksomhed.

Den økonomiske effekt af annullationen af renteswaps er indregnet fuldt ud i årsregnskabet pr. 31. december 2021, idet renteswaps indregnes løbende til dagsværdi, og dagsværdien pr. 31. december 2021 er fastsat til værdien af renteswaps efter gennemførelsen af rekonstruktionen i februar 2022. Dagsværdiregulering af renteswaps føres på egenkapitalen.

Den økonomiske effekt af akkorderingen af gæld til den tilknyttede virksomhed indregnes i årsregnskabet for 2022, idet akkorden er effektueret ultimo februar 2022. Effekten af akkorden er en indtægt på 21,3 mio.kr.

Ledelsen vurderer, at selskabets likvide beredskab efter rekonstruktionen er tilfredsstillende, og at selskabet ved egen indtjening er i stand til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

2 Begivenheder efter balancedagen

Som det fremgår af note 1 er selskabets finansieringsforhold rekonstrueret efter balancedagen.

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

3 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	2.372	2.362
Pensioner	160	161
Andre omkostninger til social sikring	42	35
	2.574	2.558
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

4 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	99	101
	99	101

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	16.842	17.078
Øvrige finansielle omkostninger	14	14
	16.856	17.092

6 Skat af årets resultat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktuel skat	(8)	0
Ændring af udskudt skat	(13.375)	(1.619)
Regulering vedrørende tidligere år	(28)	0
	(13.411)	(1.619)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	466.482	1.065
Tilgange	5.394	31
Afgange	0	(194)
Kostpris ultimo	471.876	902
Opskrivninger primo	15.518	0
Overførsler	41.876	0
Årets opskrivninger	(57.394)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(972)
Overførsler	(41.876)	0
Årets afskrivninger	0	(99)
Tilbageførsel ved afgang	0	194
Af- og nedskrivninger ultimo	(41.876)	(877)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	430.000	25

Selskabets investeringsejendomme måles pr. 31. december 2021 til dagsværdi på baggrund af aftale mellem sælger og køber i forbindelse med salg af aktier i selskabet i februar 2022.

	Bolig- ejendomme	Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	I alt	Projekt- ejendomme	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	98.000	141.100	149.300	388.400	41.600	430.000
Udvikling dagsværdiregulering	10.694	(24.879)	(37.441)	(51.626)	(5.768)	(57.394)
Beliggenhed, fortrinsvis	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg		Esbjerg	

8 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	4.772
Tilgange	393
Kostpris ultimo	5.165
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.165

9 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 5,3 mio.kr. (2020: 3,9 mio.kr.)

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	435	301	316.779	264.291
Bankgæld	30.016	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	21.599	0
Anden gæld	34.393	13.173	0	0
	64.844	13.474	338.378	264.291

11 Finansielle instrumenter

Selskabets renteswapaftaler er annulleret i februar 2022 i forbindelse med rekonstruktion af selskabets finansiering. Renteswapforpligtelsen er afsat i balancen 31.12.2021 til dagsværdi. Dagsværdien pr. 31.12.2021 er fastsat til værdien af renteswaps efter gennemførelsen af rekonstruktionen i februar 2022.

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 08.11.2017 1 ApS som administrations-selskab. 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 administrations-selskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 317 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 430 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2021 udgør en gæld på 70 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på nominelt 170 mio.kr., indregnet til dagsværdi på 34 mio.kr. i balancen, er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 193 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 430 mio.kr.
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 0,4 mio.kr.
- Likvide beholdninger til bogført værdi 0 mio.kr.

Ejerpantebreve, skadesløsbrev og virksomhedspant ligger sekundært til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2021 udgør en nettogæld på 20,3 mio.kr. Sikkerheden bortfalder 1. marts 2022.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2021 udgør en nettogæld på 20,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Kautionen bortfalder 1. marts 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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. Nettoomsætning 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 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.

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 Holdingselskabet af 8.11.2017 1 ApS. En 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:

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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

2021:

Som oplyst i ledelsesberetningen er aktierne i selskabet solgt efter balancedagen ved signing den 11. februar 2022, og med aftalt closing den 1. marts 2022. Selskabets ejendomme er i årsrapporten pr. 31.12.2021 værdiansat i overensstemmelse med vilkårene i den indgåede overdragelsesaftale.

2020:

I 2020 blev dagsværdien fastsat individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang og mulig konvertering af lejemål, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

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

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

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

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse ejendomme er vist som projektejendomme i note 8. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen. Ejendomme, hvor der er sket en konkret udvikling, eksempelvis i form af øget byggeret, ændret anvendelse og lignende, måles til en forsigtig opgjort markedsværdi.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Skatteaktiv er aktuelt nedskrevet til 0 kr. Der er hensat en udskudt skat på 650 t.kr., som omfatter en forventet aktuel skat i delperioden 01.01 - 28.02.2022 frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatning.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udvendig vedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 18b.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Forpligtelser i henhold til indgåede finansielle kontrakter (renteswaps) indregnes til dagsværdi i overensstemmelse med den internationale regnskabsstandard IFRS 13, Fair Value Measurement, hvorefter dagsværdien udgør det beløb, der forventes at skulle betales ved overdragelse af forpligtelsen.

Dagsværdien af renteswapaftalerne er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalerne, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til balancedagen ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko.

Renteswapaftalerne er annulleret i februar 2022 i forbindelse med rekonstruktion af selskabets finansiering, og dagsværdien pr. 31.12.2021 er fastsat til værdien af renteswaps efter gennemførelsen af rekonstruktionen i

februar 2022.

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