



Bangs Gård A/S

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.07.2021

Mads Dam Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31.12.2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2020	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 78514728
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 09.07.2021

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 01.01.2020- 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 09.07.2021

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør et underskud på 2,1 mio.kr. mod et tilsvarende underskud på 62,6 mio.kr. i 2019.

Idet en større del af selskabets ejendomsportefølje udgøres af ejendomme, der helt eller delvist udlejes til detailmarkedet, har selskabet foretaget en nedskrivning af værdien af investeringsejendomme med ca. 15 mio.kr. Der har ved vurderingen af denne nedskrivning medvirket ekstern statsaut. ejendomsmægler og valuar.

De finansielle udgifter udgør ca. 17 mio.kr., hvilket er uændret fra 2019.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 19,2 mio.kr., primært som følge af den foretagne nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 17,5 mio.kr. mod et underskud på 96 mio.kr. i 2019.

Ledelsens forventning til 2020 var et underskud på 4 mio.kr. før regulering af ejendomme til dagsværdi. Før værdireguleringer udgør årets resultat et underskud på 2,5 mio.kr., hvilket anses for tilfredsstillende henset til selskabets situation.

Selskabets egenkapital er negativ med 41 mio.kr. pr. 31. december 2020.

Selskabet har afdækket sine renteforpligtelser ved indgåelse af renteswaps, som pr. balancedagen havde en negativ dagsværdi på 102 mio. kr. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps er negativ med 208 mio.kr. Da afdækningen er sket i danske kroner vil disse renteswaps udløbe med en dagsværdi på kr. 0. Der resterer en restløbetid på 17 år på de indgåede aftaler.

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

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabet har som følge af kapitaltabet, samt for lang udsigt til retablering af selskabets kapitalforhold via almindelig drift, igangsat salgsproces af selskabet jf. nedenfor. Det forventes, at selskabets kapitalforhold vil blive retableret i forbindelse med gennemførelse af salget.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Erhvervsstyrelsen har for regnskabsåret 2020 meddelt en præcisering af metode for opgørelse af dagsværdi af finansielle kontrakter (renteswaps) efter IFRS 13, hvorefter der ved opgørelsen af forpligtelsens dagsværdi skal tages hensyn til den konkrete kreditrisiko i selskabet. Selskabets forpligtelser vedrørende renteswaps er pr. 31.12.2020 indregnet til dagsværdi baseret på denne præcisering.

I tidligere regnskabsår indregnede selskabet forpligtelsen til den opgjorte basisværdi af de indgåede aftaler. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn for indregning af renteswap forpligtelsen har medført at langfristet

gæld er 106 mio.kr. lavere og egenkapitalen er 106 mio.kr. højere. Aktiver og resultat er ikke påvirket af det ændrede skøn.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at realisere et underskud før skat i 2021 på 3,5 mio.kr. Der er i forventningerne ikke indregnet regulering af ejendomme til dagsværdi. For yderligere beskrivelse af ledelsens forventninger til 2021 henvises til årsrapportens note 1. Der er i forventningerne til 2021 foretaget hensættelse til forventede eftervirkninger af nedlukning af samfundet i foråret 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Idet de indgåede aftaler om renteafdækning via renteswaps påvirker såvel selskabets drift som egenkapital i væsentlig negativ retning har selskabets ledelse besluttet at indgå aftale med ekstern samarbejdspartner om salg af aktierne i selskabet til 3. mand. Salg af selskabet forventes ikke at påvirke selskabets drift i 2021.

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		15.641	18.987
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(15.056)	(78.129)
Personaleomkostninger	4	(2.558)	(3.302)
Af- og nedskrivninger	5	(101)	(124)
Driftsresultat		(2.074)	(62.568)
Andre finansielle indtægter		1	10
Andre finansielle omkostninger	6	(17.092)	(17.024)
Resultat før skat		(19.165)	(79.582)
Skat af årets resultat	7	1.619	(16.353)
Resultat af fortsættende aktiviteter		(17.546)	(95.935)
Resultat af ophørte aktiviteter		0	(324)
Årets resultat		(17.546)	(96.259)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(17.546)	(96.259)
Resultatdisponering		(17.546)	(96.259)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Investeringsjendomme		482.000	493.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93	163
Materielle aktiver	8	482.093	493.963
Andre tilgodehavender		4.772	4.383
Finansielle aktiver	9	4.772	4.383
Anlægsaktiver		486.865	498.346
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.768	1.113
Andre tilgodehavender	10	262	20.848
Periodeafgrænsningsposter		447	57
Tilgodehavender		2.477	22.018
Omsætningsaktiver		2.477	22.018
Aktiver		489.342	520.364

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		(66.170)	(141.190)
Egenkapital		(41.070)	(116.090)
Udskudt skat		14.025	15.644
Andre hensatte forpligtelser	11	3.946	3.682
Hensatte forpligtelser		17.971	19.326
Gæld til realkreditinstitutter		317.149	336.032
Bankgæld		30.016	30.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.599	20.637
Anden gæld		88.835	180.691
Langfristede gældsforpligtelser	12	457.599	567.376
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	13.474	15.562
Bankgæld		31.214	23.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.199	944
Gæld til tilknyttede virksomheder		137	41
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	963
Anden gæld		8.818	9.170
Kortfristede gældsforpligtelser		54.842	49.752
Gældsforpligtelser		512.441	617.128
Passiver		489.342	520.364
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Finansielle instrumenter	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	(141.190)	(116.090)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	92.566	92.566
Årets resultat	0	(17.546)	(17.546)
Egenkapital ultimo	25.100	(66.170)	(41.070)

Noter

1 Going concern

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

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

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

2 Begivenheder efter balancedagen

Idet de indgåede aftaler om renteafdækning via renteswaps påvirker såvel selskabets drift som egenkapital i væsentlig negativ retning har selskabets ledelse besluttet at indgå aftale med ekstern samarbejdspartner om salg af aktierne i selskabet til 3. mand. Salg af selskabet forventes ikke at påvirke selskabets drift i 2021.

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

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, hvor der ved måling anvendes en række forudsætninger om fremtidig drift og afkast. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

Forpligtelse i henhold til finansielle kontrakter (renteswaps)

Forpligtelser i henhold til indgåede finansielle kontrakter (renteswaps) indregnes til dagsværdi i overensstemmelse med den internationale regnskabsstandard IFRS 13, Fair Value Measurement jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Dagsværdien er især opgjort ud fra en skønnet værdi af de aktiver, der er pantsat overfor pengeinstitut, og som kan fordeles til renteswap forpligtelserne. Ved måling af værdien af disse aktiver indgår en række forudsætninger om fremtidig drift og afkast, samt en forventning til værdien af ejendommen ved et salg. Målingen er derfor underlagt væsentlig usikkerhed.

4 Personaleomkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	2.362	3.091
Pensioner	161	192
Andre omkostninger til social sikring	35	19
	2.558	3.302
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

5 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	101	124
	101	124

6 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	17.078	17.012
Øvrige finansielle omkostninger	14	12
	17.092	17.024

7 Skat af årets resultat

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	963
Ændring af udskudt skat	(1.619)	15.390
	(1.619)	16.353

8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	462.938	1.034
Tilgange	3.867	31
Afgange	(323)	0
Kostpris ultimo	466.482	1.065
Opskrivninger primo	30.862	0
Årets opskrivninger	(15.344)	0
Opskrivninger ultimo	15.518	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(871)
Årets afskrivninger	0	(101)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(972)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	482.000	93

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi baseret på DCF-metoden. Målingen af ejendommene i 2020 har resulteret i nedskrivninger for netto 15,3 mio.kr. Ejendommene er pr. 31.12.2020 akkumuleret opskrevet netto med 15,5 mio.kr. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,79% mod 5,69% i 2019. En ændring af afkastkravet med gennemsnitligt 0,25%-point vil påvirke den samlede dagsværdi med ca. 21 mio.kr. i op- eller nedadgående retning.

Selskabets investeringsejendomme opdeles i følgende kategorier:

Afkastbaserede ejendomme:

- Boligejendomme
- Blandede bolig- og erhvervsejendomme
- Erhvervsejendomme

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

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

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Projektejendomme:

Porteføljen af investeringsejendomme indeholder ejendomme, som ikke kan måles baseret på afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde samt ejendomme, hvor udlejningsprocenten er lav. Projektejendommene måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi, hvis dagsværdien vurderes lavere end kostprisen.

	Bolig-ejendomme t.kr.	Blandet bolig- og erhvervs- ejendomme t.kr.	Erhvervs- ejendomme t.kr.	I alt afkast- baserede ejendomme t.kr.	Projekt- ejendomme t.kr.	I alt investerings- ejendomme t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	86.500	165.000	185.900	437.400	44.600	482.000
Udvikling dagsværdiregulering	299	(7.638)	(7.928)	(15.267)	(77)	(15.344)
Normaliseret driftsresultat	4.338	9.462	13.281	27.081		
Beliggenhed, fortrinsvis	Esbjerg City	Esbjerg City	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	4,25-4,75%	5,0-6,0%	6,25-9,5%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav	4,45%	5,49%	6,68%	5,79%		
Udlejningsprocent, areal	88%	85%	74%			

9 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	4.383
Tilgange	389
Kostpris ultimo	4.772
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.772

10 Andre tilgodehavender

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Øvrige tilgodehavender	262	20.848
	262	20.848

I andre tilgodehavender indgår deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme på i alt 214 kr. (2019: 20.331 t.kr.)

11 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond med 3,9 mio.kr. (2019: 3,7 mio.kr.)

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	301	1.967	317.149	277.746
Bankgæld	0	0	30.016	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	21.599	0
Anden gæld	13.173	13.595	88.835	0
	13.474	15.562	457.599	277.746

13 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået aftale om sikring af et fast renteniveau via swap-aftaler for en samlet værdi på 250 mio.kr. Aftalerne har en restløbetid på 17 år og en gennemsnitlig fast rente på 5,15%. Den nominelle værdi af aftalerne pr. 31.12.2020 er negativ med 208 mio.kr., heraf ca. 13,2 mio.kr. vedrørende kortfristede gældsforpligtelser.

Dagsværdien af aftalerne er indregnet som en forpligtelse i balancen med 102 t.kr., hvorfor 106 t.kr. af den nominelle forpligtelse ikke er afsat i balancen.

14 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 administrationsselskabets årsregnskab.

15 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 482 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets nettogæld med pengeinstitut, som pr. 31.12.2020 udgør en gæld på 61 mio.kr., samt forpligtelsen fra renteswaps på nominelt 208 mio.kr., indregnet til dagsværdi på 102 t.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 482 mio.kr.
- Virksomhedspant nom. 5 mio.kr. i simple fordringer/varedebitorer, varelager, immaterielle rettigheder samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 1,9 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. 31.12.2020 udgør en nettogæld på 20,3 mio.kr.

Til sikkerhed for tidligere moderselskabs mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31.12.2020 udgør en nettogæld på 20,3 mio.kr., har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

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

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.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Erhvervsstyrelsen har for regnskabsåret 2020 meddelt en præcisering af metode for opgørelse af dagsværdi af finansielle kontrakter (renteswaps) efter IFRS 13, hvorefter der ved opgørelsen af forpligtelsens dagsværdi skal tages hensyn til den konkrete kreditrisiko i selskabet. Selskabets forpligtelser vedrørende renteswaps er pr. 31.12.2020 indregnet til dagsværdi baseret på denne præcisering. I tidligere regnskabsår indregnede selskabet forpligtelsen til den opgjorte basisværdi af de indgåede aftaler (oplyst af selskabets pengeinstitut). Ændringen af det regnskabsmæssige skøn for indregning af renteswap forpligtelsen har medført at langfristet gæld er 106 mio.kr. lavere og egenkapitalen er 106 mio.kr. højere. Aktiver og resultat er ikke påvirket af det ændrede skøn.

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 ApSen 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

Porteføljen af investeringsjendomme 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.

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

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Udskudt skat

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

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 31. december 2020 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko. Den samlede effekt heraf er, at dagsværdien er fastsat til den skønnede værdi af de aktiver, der er pantsat overfor pengeinstitut, og som kan fordeles til renteswap forpligtelserne.

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