



Bjarne Pedersen A/S

Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 89394317

Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.09.2022

Niels Stie Kaalund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	9
Balance pr. 30.04.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjarne Pedersen A/S

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89394317

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

Telefonnummer: 76140111

Hjemmeside: www.pedersengruppen.dk

E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Direktion

Bjarne Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 for Bjarne Pedersen 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. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.09.2022

Direktion

Bjarne Pedersen

direktør

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund

formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bjarne Pedersen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjarne Pedersen A/S for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022, 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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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 14.09.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2021/22 bestået i udvikling og udlejning af ejendommen Dokken 1 i Esbjerg samt deltagelse i andre ejendomsprojekter via ejerskab af andre selskaber.

Selskabet er en del af "DOKKEN – projektet" på Esbjerg Havn.

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 10,8 mio.kr. imod et overskud på 2,8 mio.kr. i 2020/21. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2021/22 medført en positiv markedsværdiregulering på 6,1 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets ejendom ved DOKKEN i Esbjerg har været fuldt udlejet i 2021/22. Selskabet genererer et positivt cashflow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2022/23.

Selskabets egenkapital udgør 29 mio.kr. efter disponering af årets resultat mod 16,2 mio.kr. pr. 30.04.2021.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening, samt fastsatte afkastkrav 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, jf. omtalen i note 5, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2021/22 på 7.100 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 800 t. kr. i 2020/21.

Investeringsejendom er samlet værdiansat til 99,5 mio.kr. pr. 30.04.2022. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2021.

Fastholdelse af den anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er dog fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.04.2022.

Der er ikke foretaget investeringer i selskabets ejendom i årets løb.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.900.773	5.869.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.100.000	800.000
Driftsresultat		13.000.773	6.669.682
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		707.218	(117.335)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(385.729)	(1.355.869)
Andre finansielle indtægter	2	59.983	370.406
Andre finansielle omkostninger	3	(2.605.937)	(2.745.359)
Resultat før skat		10.776.308	2.821.525
Skat af årets resultat	4	(2.190.000)	(613.427)
Årets resultat		8.586.308	2.208.098
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.487.000	1.905.000
Overført resultat		5.099.308	303.098
Resultatdisponering		8.586.308	2.208.098

Balance pr. 30.04.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		99.500.000	92.400.000
Materielle aktiver	5	99.500.000	92.400.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.177.593	5.470.375
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	5.028.776
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.240	6.565
Finansielle aktiver	6	6.189.833	10.505.716
Anlægsaktiver		105.689.833	102.905.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.487.287	1.905.815
Andre tilgodehavender		242	47
Periodeafgrænsningsposter		546.366	550.163
Tilgodehavender		4.033.895	2.456.025
Omsætningsaktiver		4.033.895	2.456.025
Aktiver		109.723.728	105.361.741

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		9.115.588	3.016.035
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		490.116	0
Overført overskud eller underskud		15.230.471	10.621.279
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.487.000	1.905.000
Egenkapital		29.023.175	16.242.314
Udskudt skat		12.776.000	10.520.000
Hensatte forpligtelser		12.776.000	10.520.000
Gæld til realkreditinstitutter		52.523.643	55.475.954
Bankgæld		204.715	327.577
Anden gæld		6.516.466	14.283.363
Langfristede gældsforpligtelser	7	59.244.824	70.086.894
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	5.171.632	4.154.327
Bankgæld		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.044.563	1.035.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.030	89.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		545	214.375
Anden gæld		1.369.959	2.019.131
Kortfristede gældsforpligtelser		8.679.729	8.512.533
Gældsforpligtelser		67.924.553	78.599.427
Passiver		109.723.728	105.361.741
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	700.000	3.016.035	0	10.621.279	1.905.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(1.905.000)
Værdireguleringer	0	7.820.553	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.721.000)	0	0	0
Årets resultat	0	0	490.116	4.609.192	3.487.000
Egenkapital ultimo	700.000	9.115.588	490.116	15.230.471	3.487.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	16.242.314
Udbetalt ordinært udbytte	(1.905.000)
Værdireguleringer	7.820.553
Skat af egenkapitalbevægelser	(1.721.000)
Årets resultat	8.586.308
Egenkapital ultimo	29.023.175

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 5.

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.098	370.192
Øvrige finansielle indtægter	885	214
	59.983	370.406

3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.605.937	2.745.359
	2.605.937	2.745.359

4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	535.000	494.000
Refusion i sambeskatning	1.655.000	119.427
	2.190.000	613.427

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	64.487.610
Kostpris ultimo	64.487.610
Af- og nedskrivninger primo	(103.030)
Af- og nedskrivninger ultimo	(103.030)
Dagsværdireguleringer primo	28.015.420
Årets dagsværdireguleringer	7.100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	35.115.420
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.500.000

Selskabets ejendom er en kontorejendom på 6.649 m² beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med opsigelsesperiode på 6 måneder.

Afkastkravet udgør 6,5% pr. 30.04.2022 mod 6,5% pr. 30.04.2021. En forøgelse af afkastet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 14.965 kr./m².

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	5.687.477	5.047.795	27.815
Afgange	0	(5.047.795)	0
Kostpris ultimo	5.687.477	0	27.815
Overførsler	490.116	0	0
Opskrivninger ultimo	490.116	0	0
Nedskrivninger primo	(217.102)	(19.019)	(21.250)
Overførsler	(490.116)	0	0
Andel af årets resultat	707.218	(385.729)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	5.675
Tilbageførsel ved afgang	0	404.748	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	(15.575)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.177.593	0	12.240

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
City Nord Retail Park A/S	Esbjerg	A/S	36

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.988.401	1.923.971	52.523.643	38.066.849
Bankgæld	122.862	116.331	204.715	0
Anden gæld	2.060.369	2.114.025	6.516.466	0
	5.171.632	4.154.327	59.244.824	38.066.849

8 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8.577 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 64,8 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 4,17% - 4,8% indtil udløb mellem 28.12.2035 - 31.12.2037.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for den tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør pr. 30.04.2022 3.654 t.kr.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 15 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 99,5 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.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipet. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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 kontorholdsomkostninger 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.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt 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 moderselskabet og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 proventuet 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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.