



## Bjarne Pedersen A/S

Dokken 10  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 89394317

## Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.09.2021

---

**Niels Stie Kaalund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	9
Balance pr. 30.04.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bjarne Pedersen A/S

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89394317

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

Telefonnummer: 76140111

Hjemmeside: [www.pedersengruppen.dk](http://www.pedersengruppen.dk)

E-mail: [post@pedersengruppen.dk](mailto:post@pedersengruppen.dk)

## Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

## Direktion

Bjarne Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.09.2021

## Direktion

**Bjarne Pedersen**

## 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 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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 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 20.09.2021

### **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 2020/21 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 2,8 mio.kr. imod et overskud på 3,6 mio.kr. i 2019/20. 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 2020/21 medført en positiv markedsværdiregulering på 3 mio.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets ejendom ved DOKKEN i Esbjerg har været fuldt udlejet i 2020/21. Selskabet genererer et positivt cashflow til selskabet og Bjarne Pedersen Holding ApS-koncernen som helhed. Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2021/22.

Selskabets egenkapital udgør 16,2 mio.kr. efter disponering af årets resultat mod 20,2 mio.kr. pr. 30.04.2020.

## 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 2020/21 på 800 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 200 t. kr. i 2019/20.

Investeringsejendom er samlet værdiansat til 92,4 mio.kr. pr. 30.04.2021. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%, hvilket er uændret i forhold til 30.04.2020.

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. 30.04.2021.



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. Udbruddet og spredningen af COVID-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.869.682</b>	<b>5.758.066</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.669.682</b>	<b>5.958.066</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(117.335)	(99.767)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.355.869)	38.106
Andre finansielle indtægter	2	370.406	449.929
Andre finansielle omkostninger	3	(2.745.359)	(2.747.892)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.821.525</b>	<b>3.598.442</b>
Skat af årets resultat	4	(613.427)	(848.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.208.098</b>	<b>2.750.442</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.905.000	9.144.000
Overført resultat		303.098	(6.393.558)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.208.098</b>	<b>2.750.442</b>

# Balance pr. 30.04.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		92.400.000	91.600.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>92.400.000</b>	<b>91.600.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.470.375	5.587.710
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.028.776	6.381.981
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.565	6.565
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>10.505.716</b>	<b>11.976.256</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>102.905.716</b>	<b>103.576.256</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.905.815	9.144.993
Andre tilgodehavender		47	103
Periodeafgrænsningsposter		550.163	114.444
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.456.025</b>	<b>9.259.540</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.456.025</b>	<b>9.259.540</b>
<b>Aktiver</b>		<b>105.361.741</b>	<b>112.835.796</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.016.035	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.234.418
Overført overskud eller underskud		10.621.279	9.083.763
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.905.000	9.144.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.242.314</b>	<b>20.162.181</b>
Udskudt skat		10.520.000	9.175.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.520.000</b>	<b>9.175.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.803.531	57.817.071
Anden gæld		14.283.363	17.997.257
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>70.086.894</b>	<b>75.814.328</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.154.327	4.223.551
Bankgæld		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.035.553	1.033.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.147	165.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		214.375	1.524
Anden gæld		2.019.131	1.260.140
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.512.533</b>	<b>7.684.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>78.599.427</b>	<b>83.498.615</b>
<b>Passiver</b>		<b>105.361.741</b>	<b>112.835.796</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	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	0	1.234.418	9.083.763	9.144.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(9.144.000)
Værdireguleringer	0	3.867.035	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(851.000)	0	0	0
Årets resultat	0	0	(1.234.418)	1.537.516	1.905.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>700.000</b>	<b>3.016.035</b>	<b>0</b>	<b>10.621.279</b>	<b>1.905.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	20.162.181
Udbetalt ordinært udbytte	(9.144.000)
Værdireguleringer	3.867.035
Skat af egenkapitalbevægelser	(851.000)
Årets resultat	2.208.098
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>16.242.314</b>

# 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

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	370.192	449.929
Øvrige finansielle indtægter	214	0
	<b>370.406</b>	<b>449.929</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.745.359	2.747.892
	<b>2.745.359</b>	<b>2.747.892</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	119.427	0
Ændring af udskudt skat	494.000	848.000
	<b>613.427</b>	<b>848.000</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	64.487.610
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>64.487.610</b>
Af- og nedskrivninger primo	(103.030)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(103.030)</b>
Dagsværdireguleringer primo	27.215.420
Årets dagsværdireguleringer	800.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>28.015.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.400.000</b>

Selskabets ejendom er en kontorejendom på 6.649 m<sup>2</sup> 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. Den indgåede lejekontrakt er ikke uopsigelig.

Afkastkravet udgør 6,5% pr. 30.04.2021 mod 6,5% pr. 30.04.2020. En forøgelse af afkastet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 3,4 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 13.897 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt eksternt 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.687.477</b>	<b>5.047.795</b>	<b>27.815</b>
Opskrivninger primo	0	1.334.186	0
Overførsler	0	19.019	0
Andel af årets resultat	0	(1.353.205)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(99.767)	0	(21.250)
Overførsler	0	(19.019)	0
Andel af årets resultat	(117.335)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(217.102)</b>	<b>(19.019)</b>	<b>(21.250)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.470.375</b>	<b>5.028.776</b>	<b>6.565</b>

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

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
K/S Kongensgade 81	Esbjerg	K/S	25
K/S Kongensgade 28-30	Esbjerg	K/S	25

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.923.971	1.846.179	55.803.531	41.997.382
Bankgæld	116.331	110.206	0	0
Anden gæld	2.114.025	2.267.166	14.283.363	0
	<b>4.154.327</b>	<b>4.223.551</b>	<b>70.086.894</b>	<b>41.997.382</b>

## 8 Eventualforpligtelser

	<b>2020/21 kr.</b>	<b>2019/20 kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	600.000	600.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

Selskabet kautionerer for den tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør pr. 30.04.2021 3.716 t.kr.

Kautions- og garantiforpligtelser vedrører hæftelse som komplementar/kommanditist i associerede virksomheder.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 16.397 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. 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.

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.



### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev nom. 15 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 92,4 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.

**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 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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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