



Bangs Gård A/S

Kongensgade 69
6700 Esbjerg
CVR-nr. 78514728

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2025

Mads Dam Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bangs Gård A/S
Kongensgade 69
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 78514728
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

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

Direktion

Mads Dam Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 04.04.2025

Direktion

Mads Dam Jensen

Bestyrelse

Lars-Erik Mors Larsen
formand

Trine Mors Larsen

Mia Dam Karkov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bangs Gård A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Gård A/S for regnskabsåret 01.01.2024- 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 04.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør t.kr. 16.705 mod t.kr. 17.160 i 2023. Selskabet har i 2024 implementeret nyt IT system og omkostningerne hertil er udgiftsført i regnskabsåret ligesom der har været afholdt forøgede omkostninger til vedligeholdelse af selskabets udlejningsejendomme.

De finansielle udgifter udgør t.kr. 17.964 mod t.kr. 23.375 i 2023 og er en direkte konsekvens af, at selskabet i 2023 fik styrket sine kapitalforhold væsentligt. Egenkapitalen udgør t.kr. 94.849 og den samlede balance t.kr. 489.523, hvilket giver en soliditet på 19,4%

Selskabet har gennemført dagsværdiregulering af investeringsejendomme med tkr. 7.702, hvilket dels skyldes almindelig prisregulering og dels konvertering af kontorlejemål til boliger, hvilket har sænket afkastkravet til disse ejendomme og i øvrigt sikret fremtidige indtægter.

Årets resultat efter skat udgør t.kr. 4.074.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

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

Forventet udvikling

Selskabet har i 2022 igangsat en konvertering af tomme kontorlokaler til boliger. Denne konvertering forventes afsluttet i 2025, hvorefter ældre kontorlokaler er omdannet til 45 nye boliglejemål.

Selskabet oplever stor efterspørgsel efter disse nyistandsatte boliglejemål og har således sideløbende foretaget renovering af ældre boliglejemål, herunder gennemført totalrenovering af en opgang, hvor der er etableret toilet og bad på en nu nedlagt bagtrappe.

Dette betyder, at der fortsat i 2025 vil blive foretaget massive investeringer i den bestående portefølje.

Ligeledes har selskabet fokus på udvikling af 2 projektejendomme, hvoraf det forventes, at det ene vil blive realiseret i 2025.

Selskabet forventer i 2025 at realisere et resultat på niveau med sidste år.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		16.705	17.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.702	(18.785)
Personaleomkostninger	2	(3.005)	(1.977)
Af- og nedskrivninger	3	(71)	(62)
Driftsresultat		21.331	(3.664)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(80)	(6.607)
Andre finansielle indtægter	4	787	383
Andre finansielle omkostninger	5	(17.964)	(23.375)
Resultat før skat		4.074	(33.263)
Skat af årets resultat	6	0	1.864
Årets resultat		4.074	(31.399)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.074	(31.399)
Resultatdisponering		4.074	(31.399)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Investeringsejendomme		466.718	448.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		167	238
Materielle aktiver	7	466.885	448.879
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	80
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.510	11.559
Andre tilgodehavender		5.624	5.775
Finansielle aktiver	8	18.134	17.414
Anlægsaktiver		485.019	466.293
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.147	1.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	591
Andre tilgodehavender		3.326	2.781
Periodeafgrænsningsposter		0	221
Tilgodehavender		4.473	4.974
Likvide beholdninger		31	233
Omsætningsaktiver		4.504	5.207
Aktiver		489.523	471.500

Passiver

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Virksomhedskapital		25.100	25.100
Overført overskud eller underskud		69.749	65.675
Egenkapital		94.849	90.775
Gæld til realkreditinstitutter		336.753	336.753
Deposita		482	549
Langfristede gældsforpligtelser	9	337.235	337.302
Bankgæld		32.120	21.458
Deposita		5.806	5.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.621	2.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.445	12.066
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.800	0
Anden gæld		617	1.932
Periodeafgrænsningsposter		30	0
Kortfristede gældsforpligtelser		57.439	43.423
Gældsforpligtelser		394.674	380.725
Passiver		489.523	471.500
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	25.100	65.675	90.775
Årets resultat	0	4.074	4.074
Egenkapital ultimo	25.100	69.749	94.849

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

2 Personaleomkostninger

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Gager og lønninger	2.768	1.835
Pensioner	209	127
Andre omkostninger til social sikring	28	15
	3.005	1.977
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

3 Af- og nedskrivninger

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	71	62
	71	62

4 Andre finansielle indtægter

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	504	383
Øvrige finansielle indtægter	283	0
	787	383

5 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	487	8.456
Renteomkostninger i øvrigt	17.476	14.919
Øvrige finansielle omkostninger	1	0
	17.964	23.375

6 Skat af årets resultat

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	0	(1.864)
	0	(1.864)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	474.480	1.135
Tilgange	10.375	0
Kostpris ultimo	484.855	1.135
Af- og nedskrivninger primo	0	(897)
Årets afskrivninger	0	(71)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(968)
Dagsværdireguleringer primo	(25.839)	0
Årets dagsværdireguleringer	7.702	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(18.137)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	466.718	167

Selskabets investeringsejendomme måles pr. 31.12.2024 til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 6,21% mod 6,35% sidste år. En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17,35 mio. kr. En reduktion af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 18,80 mio. kr.

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.

	Boligejendomme t.kr.	Blandet bolig- og erhvervsejendomme t.kr.	Erhvervsejendomme t.kr.	I alt afkastbaserede ejendomme t.kr.	Projektejendomme t.kr.	I alt Investeringsejendomme t.kr.
Regnskabsmæssig værdi	82.074	218.113	154.616	454.804	18.000	472.804
Normaliseret driftsresultat	3.835	13.905	10.143	27.883		27.883
Fratrukket GI-saldi	-6.085			-6.085		-6.085
Beliggenhed, fortrinnsvis	Esbjerg	Esbjerg	Esbjerg			
Anvendt afkastkrav	4,69%	4,69%-6,31%	6,25%-7,50%			
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav 2024	4,69%	6,37%	6,56%	6,21%		
Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav 2023	4,82%	5,65%	7,36%	6,35%		

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 fratrækkes eventuel tomgangsleje (12 måneders leje), ligesom eventuelle rabataftaler fratrækkes.

Ejendommenes beregnede værdi vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi. For yderligere oplysninger henvises til

beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

Projektejendomme:

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

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	6.731	11.559	5.775
Tilgange	0	951	0
Afgange	0	0	(151)
Kostpris ultimo	6.731	12.510	5.624
Nedskrivninger primo	(6.651)	0	0
Andel af årets resultat	(80)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(6.731)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	12.510	5.624

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

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

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2024 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	336.753	336.753
Deposita	482	0
	337.235	336.753

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	12	59

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bangs Gård Holding ApS som administrationsselskab. 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på 337 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme samt driftsmidler og inventar til en bogført værdi på 467 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, som pr. 31.12.2024 udgør en gæld på 32,1 mio.kr. er stillet følgende sikkerheder:

- Håndpant i ejerpantebreve på nom. 172 mio.kr. og skadesløsbreve på nom. 81 mio.kr. i ejendomme samt driftsmidler og inventar til bogført værdi 467 mio.kr.
- Virksomhedspant på nom. 5 mio. kr. som omfatter simple fordringer hidrørende fra salg, driftsmidler og inventar mv. til bogført værdi 468 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, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages

lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
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.

Dagsværdien fastsat individuelt på baggrund af den afkastbaserede metode. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. tomgang, fratrullet 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 engangskaraktér, 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 tillægges. For så vidt angår tomme lejemål reduceres den enkelte ejendoms værdi med et beløb svarende til 12 måneders husleje. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender

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

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

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.