

GRØNNE LEJEBOLIGER P/S

Langelinie 26, 8464 Galten
CVR-nr. 36 72 93 25

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.07.22

Leo Jantzen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus
Tangen 9
8200 Aarhus N

Tel. 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Selskabet

GRØNNE LEJEBOLIGER P/S
c/o Kirsten Jantzen
Langelinie 26
8464 Galten
Hjemsted: Galten
CVR-nr.: 36 72 93 25
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

René Bjerre

Bestyrelse

Torben Bagge
René Bjerre
Leo Jantzen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for GRØNNE LEJEBOLIGER P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 8. juli 2022

Direktionen

René Bjerre

Bestyrelsen

Torben Bagge
Formand

René Bjerre

Leo Jantzen

Til kapitalejeren i GRØNNE LEJEBOLIGER P/S**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for GRØNNE LEJEBOLIGER P/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Der var i selskabets årsrapport for 2020 et forbehold i revisionspåtegningen som følge af, at nogle af selskabets erhvervede ejendomme på påtegningstidspunktet stadig var betinget tinglyst. Der kunne således ikke opnås fornøden dokumentation for, om tinglysning kunne gennemføres som planlagt.

Det har efterfølgende vist sig, at selskabet ikke kunne opnå adkomst til nogle af ejendommene, hvorfor de i regnskabsåret 2021 er afgangsført. Det er ikke muligt for os at fastslå effekten heraf på sammenligningstallene for 2020 og den afledte effekt for regnskabsåret 2021.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for oplysninger om fortsat drift, herunder at der er afgivet erklæring fra ejer om at ville tilføre selskabet likviditet frem til 31.12.22. Ledelsen har på baggrund af støtteerklæringen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 8. juli 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26806

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udleje af fast ejendom som en langsigtet investering samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastlæggelse af afkastprocent, renoveringsbehov til opnåelse af forventet nettoleje samt den fremtidige udleje procent. Der henvises til beskrivelsen i note 2.

Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2020 vedrørende nedskrivning af tilgodehavender. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 542. Sammenligningstal for 2020 er tilrettet. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -6.404.598 mod DKK -6.199.947 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.951.658.

Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejer afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttotab	-1.289.193	-163.270
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-3.537.513	-1.085.066
	Resultat før dagsværdireguleringer	-4.826.706	-1.248.336
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.367.906	-5.922.541
	Resultat af primær drift	-6.194.612	-7.170.877
	Finansielle indtægter	214.132	1.045.524
5	Finansielle omkostninger	-424.118	-74.594
	Årets resultat	-6.404.598	-6.199.947

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-6.404.598	-6.199.947
I alt	-6.404.598	-6.199.947

Note	AKTIVER	31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	10.630.192	15.466.014
6	Materielle anlægsaktiver i alt	10.630.192	15.466.014
7	Andre tilgodehavender	462.410	1.242.932
	Finansielle anlægsaktiver i alt	462.410	1.242.932
	Anlægsaktiver i alt	11.092.602	16.708.946
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.565	137.078
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	24.829
	Andre tilgodehavender	57.292	33.090
	Periodeafgrænsningsposter	56.527	18.390
8	Tilgodehavender i alt	144.384	213.387
	Likvide beholdninger	6.909	0
	Omsætningsaktiver i alt	151.293	213.387
	Aktiver i alt	11.243.895	16.922.333

Note	PASSIVER		31.12.21	31.12.20
			DKK	DKK
	Selskabskapital		17.000.000	17.000.000
	Overført resultat		-12.048.342	-5.643.745
	Egenkapital i alt		4.951.658	11.356.255
9	Deposita		206.941	108.150
9	Anden gæld		735.026	2.447.989
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		941.967	2.556.139
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		356.808	472.750
	Gæld til øvrige kreditinstitutter		0	549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.916	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder		2.651.163	1.739.687
	Anden gæld		2.177.383	746.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.350.270	3.009.939
	Gældsforpligtelser i alt		6.292.237	5.566.078
	Passiver i alt		11.243.895	16.922.333

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	3.000.000	832.849	3.832.849
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-276.647	-276.647
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	3.000.000	556.202	3.556.202
Kapitalforhøjelse	14.000.000	0	14.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-6.199.947	-6.199.947
Saldo pr. 31.12.20	17.000.000	-5.643.745	11.356.255
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	17.000.000	-5.101.744	11.898.256
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-542.000	-542.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	17.000.000	-5.643.744	11.356.256
Forslag til resultatdisponering	0	-6.404.598	-6.404.598
Saldo pr. 31.12.21	17.000.000	-12.048.342	4.951.658

1. Oplysninger om fortsat drift

Som følge af selskabets forhold, har selskabets ejer afgivet erklæring om at ville tilføre selskabet likviditet, såfremt betaling af selskabets kreditorer i takt med at de forfalder måtte nødvendiggøre dette. Støtteerklæringen ophører 31.12.22.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift..

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommens karakter og aktuelle stand m.v. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til at ejendommene er beliggende i områder med få faktiske handler og deres aktuelle stand. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettoleje for boligejendommene, der primært er beliggende uden for de større byer i Nordjylland, i Sønderjylland, på Lolland/Falster og på Fyn. Den beregnede dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 1.066, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 8,34 for den samlede ejendomsportefølje. I denne værdi er fradraget t.DKK 2.475, som vedrører et nødvendigt renoveringsbehov til opnåelse af den forventede nettoleje. Dette fradrag er i sagens natur også behæftet med usikkerhed.

Endelig er der usikkerhed omkring den fremtidige udlejningsprocent for ejendomsporteføljen. Pr. 30.06.22 er 10 ud af selskabets 26 investeringsejendomme udlejet (svarende til 38%). Udlejningsprocenten forventes i 2022 at stige til 50%

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.21 på 10 af selskabets 26 investeringsejendomme.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav		
	8,84	8,34	8,84
1.015.808	10.807.690	10.030.530	9.341.304
1.065.808	11.445.604	10.630.191	9.907.040
1.115.808	12.083.519	11.229.852	10.472.776

3. Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2020 vedrørende nedskrivning af tilgodehavender. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 542. Sammenligningstal for 2020 er tilrettet. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

4. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021 DKK	2020 DKK
Nedskrivninger på tilgodehavender (ikke normale)	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-3.537.513	-1.085.066

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.676	0
Renteomkostninger i øvrigt	347.793	74.594
Øvrige finansielle omkostninger	43.649	0
Øvrige finansielle omkostninger	391.442	74.594
I alt	424.118	74.594

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	21.665.202
Tilgang i året	2.141.597
Afgang i året	-7.002.822
Kostpris pr. 31.12.21	16.803.977
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	-6.199.188
Dagsværdireguleringer i året	-1.939.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	1.964.403
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	-6.173.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	10.630.192

7. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.21	462.410
Kostpris pr. 31.12.21	462.410
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	462.410

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	450.704	1.232.788
--	---------	-----------

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Deposita	0	0	206.941	108.150
Anden gæld	356.808	0	1.091.834	2.920.739
I alt	356.808	0	1.298.775	3.028.889

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	10.630.192	10.630.192
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.939.000	-1.939.000

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for den enkelte ejendom på baggrund af blandt andet sammenlignelige handler for lokalområdet, ejendommenes karakter og aktuelle stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettoleje for boligejendommene, der primært er beliggende uden for de større byer i Nordjylland, i Sønderjylland, på Lolland/Falster og på Fyn. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 1.066, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 8,34 for den samlede ejendomsportefølje. I denne værdi er fradraget t.DKK 2.475, som vedrører et nødvendigt renoveringsbehov til opnåelse af den forventede nettoleje.

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.21 på 10 af selskabets 26 investeringsejendomme.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for validering af målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i den beregnede værdi, som sammenlignes med den individuelt fastsatte dagsværdi. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2 vedrørende de tilknyttede væsentlige usikkerheder til opgørelsen af dagsværdi for ejendommene.

11. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 22.562, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.630.

Ejerpantebreve er stillet til sikkerhed for selskabets langfristede kreditorer med t.DKK 1.092 jf. note 12 og er underpantsat til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitut

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2020.

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2020 vedrørende nedskrivning af tilgodehavender. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 542. Rettelsen af fejlen har en negativ påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 542. Pr. 31.12.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 542.

Sammenligningstal for 2020 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er på en del af ejendomsporteføljen anvendt valuar i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.