

GRØNNE LEJEBOLIGER P/S

Vældalen 14, 8370 Hadsten
CVR-nr. 36 72 93 25

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.07.21

Leo Jantzen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 26

Selskabet

GRØNNE LEJEBOLIGER P/S
c/o Jeanette Pedersen
Vældalen 14
8370 Hadsten
Hjemsted: Aarhus
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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 15. juli 2021

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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 35 ejendomme, hvoraf erhvervelsen af 9 ejendomme af forskellige årsager endnu kun er betinget tinglyst. For fire ejendomme, der pr. 31.12.20 er indregnet i årsrapporten med en samlet bogført værdi på t.DKK 1.861, er selskabet endnu ikke tinglyst som adkomsthaver som følge af, at sælger af ejendommene ikke var tinglyst som adkomsthaver på tidspunktet for selskabets erhvervelse af ejendommene. Sælger er efterfølgende taget under insolvensbehandling. Vi har på regnskabsaflæggelsestidspunktet ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for, om tinglysning kan gennemføres som planlagt, og er derfor ikke i stand til at vurdere de eventuelle konsekvenser heraf pr. 31.12.20, hvilket blandt andet kan være indregningen af ejendommene og tilknyttede gældsposter samt den indregnede drift af ejendommene og øvrige balanceposter.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen 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 regnskabsbrugerne 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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15. juli 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18574

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26806

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 hidtil målt investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2020 på t.DKK 0. Pr. 31.12.20 påvirkes egenkapitalen og balancesummen derfor ikke.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -5.657.947 mod DKK 87.279 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.898.255.

Selskabets har i regnskabsperioden anskaffet 35 investeringsejendomme til en samlet anskaffelsessum på t.dkk 18.641.

Selskabets resultat for 2020 er negativt påvirket af dagsværdireguleringer på selskabets investeringsejendomme med t.DKK 5.923.

Dette kan primært henføres til to forhold. I forbindelse med erhvervelsen af de 35 investeringsejendomme omtalt ovenfor, afgav sælger en husleje garanti. Sælger er efterfølgende taget under insolvensbehandling, hvilket i sagens natur har påvirket værdien af husleje garantien og dermed dagsværdien af investeringsejendommene negativt. Derudover

har opnåelse af den nødvendige finansiering til den planlagte udvikling af ejendomsporteføljen taget længere tid end planlagt. Denne finansiering er efter regnskabsårets afslutning sikret via moderselskabet, Ejendomsselskabet af 24. september 2019 A/S.

Oplysninger om fortsat drift

Da selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, 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.

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttoresultat	-163.270	392.476
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-12.263
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-543.066	0
Resultat før dagsværdireguleringer	-706.336	380.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.922.541	-276.647
Resultat af primær drift	-6.628.877	103.566
Finansielle indtægter	1.045.524	56.110
Finansielle omkostninger	-74.594	-72.397
Resultat før skat	-5.657.947	87.279
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-5.657.947	87.279
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.657.947	87.279
I alt	-5.657.947	87.279

Note	AKTIVER	31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	15.466.014	2.291.015
5	Materielle anlægsaktiver i alt	15.466.014	2.291.015
	Andre tilgodehavender	1.242.932	1.275.421
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.242.932	1.275.421
	Anlægsaktiver i alt	16.708.946	3.566.436
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.078	4.390
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.829	0
	Andre tilgodehavender	33.090	2.100
	Periodeafgrænsningsposter	18.390	0
6	Tilgodehavender i alt	213.387	6.490
	Likvide beholdninger	0	177.801
	Omsætningsaktiver i alt	213.387	184.291
	Aktiver i alt	16.922.333	3.750.727

PASSIVER			
		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	17.000.000	3.000.000
	Overført resultat	-5.101.745	556.203
	Egenkapital i alt	11.898.255	3.556.203
7	Deposita	108.150	83.650
7	Anden gæld	2.447.989	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.556.139	83.650
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	472.750	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	549	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.739.687	0
	Anden gæld	204.953	85.874
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.467.939	110.874
	Gældsforpligtelser i alt	5.024.078	194.524
	Passiver i alt	16.922.333	3.750.727

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	3.000.000	468.924
Forslag til resultatdisponering	0	87.279
Saldo pr. 31.12.19	3.000.000	556.203
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	3.000.000	832.849
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-276.647
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	3.000.000	556.202
Kapitalforhøjelse	14.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-5.657.947
Saldo pr. 31.12.20	17.000.000	-5.101.745

1. Oplysninger om fortsat drift

Da selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, 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.

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

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 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, ejendommenes 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 1.422, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 7,95 for den samlede ejendomsportefølje. I denne værdi er fradraget t.DKK 2.700, 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. 30.06.21 er 17 ud af selskabets 36 investeringsejendomme udlejet (svarende til 47%). Udlejningsprocenten forventes i 2021 at stige til 69%

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.20 på 4 af selskabets 36 investeringsejendomme. Disse 4 eksterne vurderinger overstiger de beregnede dagsværdier med t.DKK 306. Ud fra en helhedsbetragtning er det ledelsens vurdering, at disse eksterne vurderinger ikke har indvirkning på de beregnede dagsværdier i øvrigt.

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 på Investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav		
	7,45	7,95	8,45
1.371.902	15.995.770	14.836.898	13.815.209
1.421.902	16.667.123	15.466.015	14.407.090
1.471.902	17.338.476	16.095.132	14.998.971

3. Usædvanlige forhold

Selskabet har hidtil målt investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2020 på t.DKK 0. Pr. 31.12.20 påvirkes egenkapitalen og balancesummen derfor ikke.

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:	2020 DKK	2019 DKK
Nedskrivninger på tilgodehavender (ikke normale)	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-543.066	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	228.246
I alt		-543.066	228.246

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	2.567.662
Tilgang i året	19.097.540
Kostpris pr. 31.12.20	21.665.202
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	-276.647
Dagsværdireguleringer i året	-5.922.541
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	-6.199.188
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	15.466.014

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.232.788	1.242.933
---	-----------	-----------

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Deposita	0	0	108.150	83.650
Anden gæld	472.750	709.000	2.920.739	0
I alt	472.750	709.000	3.028.889	83.650

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	15.466.014
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-5.922.541

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 1.422, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 7,95 for den samlede ejendomsportefølje. I denne værdi er fradraget t.DKK 2.700, som vedrører et nødvendigt renoveringsbehov til opnåelse af den forventede nettoleje.

Der har som supplement været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 31.12.20 på 4 af selskabets 36 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.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebreve på i alt t.DKK 28.752, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.466.

Konkret er der stillet sikkerhed for selskabets langfristede kreditorer med t.DKK 2.920 jf. note 7 og koncern kreditorer med t.DKK 6.941.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 0 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.466.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2020 med t.DKK 0. Pr. 31.12.20 påvirkes egenkapitalen og balancesummen derfor ikke.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

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.

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 til-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

flyde 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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	40	80

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

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.

11. 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.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.