
JHB Ejendomme ApS

Fynsvej 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 29 64 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /4 2016

Jens Belling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JHB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. april 2016

Direktion

Jens Belling

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JHB Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JHB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JHB Ejendomme ApS Fynsvej 9 5500 Middelfart CVR-nr.: 10 29 64 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
Direktion	Jens Belling
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
Advokat	Focus Advokater
Pengeinstitut	Danske Bank Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investeringer i udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 7.397.806, heraf værdireguleringer på DKK 610.906, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 42.163.988.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		11.416.446	11.398.756
Værdireguleringer af investeringsaktiver		610.906	-1.276.622
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		12.027.352	10.122.134
Personaleomkostninger	1	-453.674	-436.416
Resultat før finansielle poster		11.573.678	9.685.718
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-1.357.723
Finansielle indtægter	2	190.587	61.863
Finansielle omkostninger	3	-7.290.518	-7.673.401
Resultat før skat		4.473.747	716.457
Skat af årets resultat	4	2.924.059	-234.231
Årets resultat		7.397.806	482.226

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-1.357.723
Overført resultat		7.397.806	1.839.949
		7.397.806	482.226

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		213.854.660	213.131.457
Materielle anlægsaktiver	5	213.854.660	213.131.457
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	244.149	4.029.149
Finansielle anlægsaktiver		244.149	4.029.149
Anlægsaktiver		214.098.809	217.160.606
Færdigvarer og handelsvarer		53.949.966	53.765.495
Varebeholdninger		53.949.966	53.765.495
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.534.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.475.789	0
Andre tilgodehavender		581.845	166.787
Periodeafgrænsningsposter		153.988	142.432
Tilgodehavender		13.211.622	4.843.788
Værdipapirer		22.180	14.400
Likvide beholdninger		5.992.716	18.963.435
Omsætningsaktiver		73.176.484	77.587.118
Aktiver		287.275.293	294.747.724

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		87.496	3.872.496
Overført resultat		39.076.492	27.178.020
Egenkapital	7	42.163.988	34.050.516
Hensættelse til udskudt skat		5.050.016	9.017.138
Hensatte forpligtelser		5.050.016	9.017.138
Gæld til realkreditinstitutter		194.915.630	185.950.786
Kreditinstitutter		170.273	11.472.609
Langfristede gældsforpligtelser	8	195.085.903	197.423.395
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.386.601	13.116.695
Kreditinstitutter	8	28.064.052	20.943.227
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.642.657	4.805.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.050	84.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.320.325
Gæld til associerede virksomheder		137.680	139.411
Selskabsskat		1.262.752	937.644
Anden gæld		9.414.594	10.909.869
Kortfristede gældsforpligtelser		44.975.386	54.256.675
Gældsforpligtelser		240.061.289	251.680.070
Passiver		287.275.293	294.747.724
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	3.872.496	27.178.020	34.050.516
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.785.000	3.785.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	9.192.147	9.192.147
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-8.256.636	-8.256.636
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-219.845	-219.845
Årets resultat	0	0	7.397.806	7.397.806
Egenkapital 31. december	3.000.000	87.496	39.076.492	42.163.988

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	426.702	413.210
Pensioner	18.690	18.090
Andre omkostninger til social sikring	3.732	3.566
Andre personaleomkostninger	4.550	1.550
	453.674	436.416
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	149.703	0
Andre finansielle indtægter	33.104	45.002
Valutakursreguleringer	7.780	16.861
	190.587	61.863
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	522.380	53.708
Andre finansielle omkostninger	6.768.138	7.619.693
	7.290.518	7.673.401
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.262.908	937.644
Årets udskudte skat	-3.967.122	-1.228.843
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	43.380
	-2.704.214	-247.819
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-2.924.059	234.231
Skat af egenkapitalbevægelser	219.845	-482.050
	-2.704.214	-247.819

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	210.488.541
Tilgang i årets løb	1.170.558
Afgang i årets løb	-447.355
Kostpris 31. december	<u>211.211.744</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>2.642.916</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.642.916</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>213.854.660</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav, der kan opgøres til 4,64%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>4,1</u>	<u>4,6</u>	<u>5,1</u>
Dagsværdi	<u>239.651.543</u>	<u>213.854.660</u>	<u>193.071.782</u>
Ændring i dagsværdi	<u>25.796.883</u>	<u>0</u>	<u>-20.782.878</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	156.653	156.653
Kostpris 31. december	156.653	156.653
Værdireguleringer 1. januar	3.872.496	4.821.944
Årets resultat	0	-1.357.723
Modtagne udbytter	-3.785.000	0
Årets opskrivninger, netto	0	408.275
Værdireguleringer 31. december	87.496	3.872.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december	244.149	4.029.149

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Rosenørns Allé I/S	Middelfart kommune	0	50%

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 3.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	180.397.610	168.511.813
Mellem 1 og 5 år	14.518.020	17.438.973
Langfristet del	<u>194.915.630</u>	<u>185.950.786</u>
Inden for 1 år	<u>1.386.601</u>	<u>13.116.695</u>
	<u>196.302.231</u>	<u>199.067.481</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	4.078.000
Mellem 1 og 5 år	170.273	7.394.609
Langfristet del	<u>170.273</u>	<u>11.472.609</u>
Inden for 1 år	50.000	1.848.500
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>28.014.052</u>	<u>19.094.727</u>
Kortfristet del	<u>28.064.052</u>	<u>20.943.227</u>
	<u>28.234.325</u>	<u>32.415.836</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Belling Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter fremgår af moderselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant på i alt TDKK 209.867 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2015 udgør TDKK 213.855 samt i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 53.950.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 64.211 til sikkerhed for egen samt tilknyttede virksomheders bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt varebeholdninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 1.100 til sikkerhed for øvrige långivere. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Af selskabets likvide beholdninger henstår TDKK 5.993 på deponeringskonti med klausuleret råderet.

Ved fuld udlejning af selskabets ejendomme, som regnskabsmæssigt klassificeret som varebeholdninger, vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 1.028. Beløbet er ikke afsat i årsregnskabet, da det er hensigten at sælge ejendommene.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Gordon-B Holding ApS, Middelfart

Moderselskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Belling Holding ApS, Middelfart.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JHB Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Bruttofortjeneste indeholder indtægter fra salg og udlejning af selskabets ejendomme, omkostninger vedrørende salg og udlejning, eksterne omkostninger samt dagsværdireguleringe af investeringsejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, administration mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdningen opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JHB Ejensomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til DKK 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen i det omfang betingelserne herfor er opfyldte.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".