

J.P.C. Handel & Invest ApS

Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 14787240

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Peter Søndergaard Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.P.C. Handel & Invest ApS
Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 14787240

Stiftet: 01.11.1990

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for J.P.C. Handel & Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2018

Direktion

Peter Søndergaard
Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J.P.C. Handel & Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.P.C. Handel & Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsens redegørelse af usikkerheder omkring indregning og måling af ejendomme, således som det fremgår af note 1.

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Odense, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24737

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter på statusdagen 11 boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.152 t.kr. mod 2.673 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.432 t.kr. mod 1.985 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 11 velbeliggende ejendomme, indeholdende 85 lejemål. Investeringsejendommene er primært placeret i det centrale Odense. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Der har været meget lidt tomgang, hvorfor ejendommene er meget tæt på at være udlejet 100% over hele året.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er 5,34% i 2017. Ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Herved er den samlede værdi af ejendomsporteføljen ikke ændret væsentligt regnskabsmæssigt.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 4, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde det nuværende aktivitetsniveau med et derved følgende højere positivt resultat end regnskabsåret 2017.

Særlige risici

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansieringen af selskabets investeringsejendomme og består dermed i det væsentlige i risikoen for markedsbestemte rentestigninger. Realkreditlån optages primært med fast rente. Lån med fast rente er konverterbare, og selskabets langsigtede følsomhed overfor rentestigninger forsøges dermed begrænset.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.145.574	2.673.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		427.921	439.385
Driftsresultat		3.573.495	3.112.452
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		933.355	881.150
Andre finansielle indtægter		154.209	195.043
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.538.546)</u>	<u>(2.030.868)</u>
Resultat før skat		3.122.513	2.157.777
Skat af årets resultat	2	<u>(690.481)</u>	<u>(172.737)</u>
Årets resultat		2.432.032	1.985.040
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.432.032</u>	<u>1.985.040</u>
		2.432.032	1.985.040

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		70.598.370	70.120.184
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	70.598.370	70.120.184
 Anlægsaktiver		70.598.370	70.120.184
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.560.600	21.571.816
Andre tilgodehavender		37.647	30.204
Tilgodehavender		23.598.247	21.602.020
 Omsætningsaktiver		23.598.247	21.602.020
 Aktiver		94.196.617	91.722.204

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		39.334.567	36.902.535
Egenkapital		39.459.567	37.027.535
Udskudt skat		7.280.734	7.136.367
Hensatte forpligtelser		7.280.734	7.136.367
Gæld til realkreditinstitutter		38.570.517	37.217.244
Deposita		1.076.209	1.026.308
Modtagne forudbetalinger fra kunder		299.449	278.518
Langfristede gældsforpligtelser	4	39.946.175	38.522.070
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	672.141	721.336
Bankgæld		3.905.173	5.546.292
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.201.485	2.153.810
Skyldige sambeskatningsbidrag		546.114	348.832
Anden gæld		185.228	265.962
Kortfristede gældsforpligtelser		7.510.141	9.036.232
Gældsforpligtelser		47.456.316	47.558.302
Passiver		94.196.617	91.722.204
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	36.902.535	37.027.535
Årets resultat	0	2.432.032	2.432.032
Egenkapital ultimo	125.000	39.334.567	39.459.567

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i årsrapportens note 4, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	546.114	348.832
Ændring af udskudt skat	144.367	(176.095)
	690.481	172.737

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	38.613.275	383.638
Tilgange	50.265	0
Kostpris ultimo	38.663.540	383.638
Af- og nedskrivninger primo	0	(383.638)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(383.638)
Dagsværdireguleringer primo	31.506.909	0
Årets dagsværdireguleringer	427.921	0
Dagsværdireguleringer ultimo	31.934.830	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.598.370	0

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,34
Højeste afkastprocent	6,20
Laveste afkastprocent	5,00

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Regule- ring efter skat t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
Ændring af afkastkrav til	5,29	71.265	520	39.980
Ændring af afkastkrav til	5,34	70.598	0	39.460
Ændring af afkastkrav til	5,39	69.944	(510)	38.950

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	672.141	721.336	38.570.517	35.358.105
Deposita	0	0	1.076.209	N/A
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	299.449	N/A
	672.141	721.336	39.946.175	35.358.105

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Christiansen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.243 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 70.598 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitut og koncernforbundne selskabers mellemværende med kreditinstitutter er deponeret følgende:

Ejerpantebrev 3.500.000 kr. i ejendommen Dronningensgade 71, Odense, bogført værdi 7.634 t.kr.

Ejerpantebrev 2.000.000 kr. i ejendommen Tranevej 13, Odense, bogført værdi 6.189 t.kr.

Ejerpantebrev 7.000.000 kr. i ejendommen Nørrevænget 19, Odense, bogført værdi 15.803 t.kr.

Ejerpantebrev 1.500.000 kr. i ejendommen Lahns-gade 32, Odense, bogført værdi 6.309 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Damtoften 22, Ringe, bogført værdi 3.201 t.kr.

Ejerpantebrev 6.000.000 kr. i ejendommen Allégaarden 1-3 samt Allégaarden 4-7, bogført værdi 10.757 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Banevænget 7A, Broby, bogført værdi 2.487 t.kr.

Ejerpantebrev 1.500.000 kr. i ejendommen Nyborgvej 122, Odense, bogført værdi 6.309 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Oluf Baggers Gade 6, Odense, bogført værdi 4.970 t.kr.

Ejerpantebrev 2.500.000 kr. i ejendommen Store Glasvej 21, Odense, bogført værdi 5.564 t.kr.

Ejerpantebrev 2.300.000 kr. i ejendommen Tranevej 13, Odense, Birkelunden 6A, Odense og Lahns-gade 32, Odense, bogført værdi 13.973 t.kr.

Der er i ejendommen Nyborgvej 122, Odense, tinglyst inkonverterbar indeksslån med fuld offentlig støtte. Hovedstol 1.076 t.kr., restgæld 809 t.kr., bogført værdi 6.309 t.kr.

Der er i ejendommen Dronningensgade 71, Odense, tinglyst inkonverterbar indeksslån med fuld offentlig støtte. Hovedstol 889 t.kr., restgæld 652 t.kr., bogført værdi 7.634 t.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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 indgår i en dansk sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.