

**J.V.P.'s Minde ApS**  
Grønløkkevej 10, st. th.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 15128909

**Årsrapport 01.07.2018 -  
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.11.2019

**Dirigent**

---

Navn: Palle Ove Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

J.V.P.'s Minde ApS  
Grønløkkevej 10, st. th.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 15128909  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Telefon: 66 14 13 52  
Hjemmeside: [www.ejdselskaberne.dk](http://www.ejdselskaberne.dk)

### **Bestyrelse**

Palle Ove Nielsen, formand  
Svend Poulsen  
Hans Peter Poulsen  
Hans Misser Poulsen  
Jack Preben Pedersen  
Jens Misser Poulsen

### **Direktion**

Hans Peter Poulsen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for J.V.P.'s Minde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11.11.2019

### Direktion

Hans Peter Poulsen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Palle Ove Nielsen  
formand

Svend Poulsen

Hans Peter Poulsen

Hans Misser Poulsen

Jack Preben Pedersen

Jens Misser Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i J.V.P.'s Minde ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.V.P.'s Minde ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 bl.a. 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.

Odense, den 11.11.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder udlejning, drift og administration af bolig- og erhvervsejendomme som anlægsaktiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 7.448 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2018/19 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 5.266 t.kr. samt negativt påvirket af tab på værdipapirinvesteringer med 485 t.kr.

Bruttoresultatet er steget med 2.377 t.kr. i forhold til 2017/18, hvilket kan henføres til fald i omkostninger til vedligeholdelse af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en negativ effekt på egenkapitalen med 3.832 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.804.090</b>	<b>1.427</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.266.371	4.562
Personaleomkostninger	1	<u>(714.450)</u>	<u>(749)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.356.011</b>	<b>5.240</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.522.149	1.412
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.429.927)</u>	<u>(2.875)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.448.233</b>	<b>3.777</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(1.604.986)</u>	<u>(796)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.843.247</u></b>	<b><u>2.981</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.843.247</u>	<u>2.981</u>
		<b><u>5.843.247</u></b>	<b><u>2.981</u></b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		92.935.473	87.204
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>225.063</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>93.160.536</u></b>	<b><u>87.204</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>32.500.000</u>	<u>26.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>26.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>125.660.536</u></b>	<b><u>113.204</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.684	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.150	3.142
Andre tilgodehavender		60.873	169
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>27.580</u>	<u>249</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>299.287</u></b>	<b><u>3.570</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.802.063</u>	<u>2.321</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>1.802.063</u></b>	<b><u>2.321</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>774.309</u></b>	<b><u>3.056</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.875.659</u></b>	<b><u>8.947</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>128.536.195</u></b>	<b><u>122.151</u></b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>38.464.527</u>	<u>36.453</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.664.527</u></b>	<b><u>36.653</u></b>
Udskudt skat	7	<u>9.523.825</u>	<u>9.155</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>9.523.825</u></b>	<b><u>9.155</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>60.866.174</u>	<u>61.143</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>60.866.174</u></b>	<b><u>61.143</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	276.134	1.952
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.618	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		34.651	0
Anden gæld	9	<u>18.470.266</u>	<u>13.248</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.481.669</u></b>	<b><u>15.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>80.347.843</u></b>	<b><u>76.343</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>128.536.195</u></b>	<b><u>122.151</u></b>
Finansielle instrumenter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	36.453.230	36.653.230
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(4.912.756)	(4.912.756)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.080.806	1.080.806
Årets resultat	0	5.843.247	5.843.247
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>38.464.527</b>	<b>38.664.527</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	651.710	689
Pensioner	62.740	60
	<b>714.450</b>	<b>749</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.435.931	1.265
Renteindtægter i øvrigt	86.218	147
	<b>1.522.149</b>	<b>1.412</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.944.529	2.556
Dagsværdireguleringer	485.398	319
	<b>2.429.927</b>	<b>2.875</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(27.580)	(794)
Ændring af udskudt skat	1.632.814	1.589
Regulering vedrørende tidligere år	(248)	1
	<b>1.604.986</b>	<b>796</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	45.836.157	0
Tilgange	<u>465.033</u>	<u>225.063</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>46.301.190</u></b>	<b><u>225.063</u></b>
Opskrivninger primo	42.270.945	0
Årets opskrivninger	<u>5.328.171</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>47.599.116</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(903.033)	0
Årets nedskrivninger	<u>(61.800)</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(964.833)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>92.935.473</u></b>	<b><u>225.063</u></b>

Selskabets ejendomme består af 14 boligejendomme på i alt 8.566 m<sup>2</sup>, som er beliggende i Odense.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav for investeringsejendomme i intervallet 4,25% - 5,0%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,4% (gennemsnitlig forrentning i 2017/18: 4,8%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.849 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af meget høj udlejningsprocent, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,4 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 12,3 mio.kr.

	<b>Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	26.000.000
Tilgange	32.500.000
Afgange	<u>(26.000.000)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>32.500.000</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>32.500.000</u></b>

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af tilgodehavender, der forfalder på anfordring. Ledelsen i selskabet og koncernen forventer ikke dette tilgodehavender indfriet inden for de kommende 12 måneder.

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	11.066.634	9.846
Gældsforpligtelser	(48.224)	(61)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(1.494.585)</u>	<u>(630)</u>
	<b><u>9.523.825</u></b>	<b><u>9.155</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>276.134</u>	<u>1.952</u>	<u>60.866.174</u>	<u>59.771.527</u>
	<b><u>276.134</u></b>	<b><u>1.952</u></b>	<b><u>60.866.174</u></b>	<b><u>59.771.527</u></b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	110.342	108
Afledte finansielle instrumenter	15.310.054	10.397
Anden gæld i øvrigt	3.049.870	2.743
	<b>18.470.266</b>	<b>13.248</b>

### 10. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswap på 15.310 t.kr. Renteswapper er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperne har en samlet resthovedstol på 65.585 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 8.284 t.kr., fast rente på 3,98% og med udløb den 30.12.2024
- Nordea, resthovedstol 25.000 t.kr., fast rente på 2,05% og med udløb den 28.06.2030
- Nordea, resthovedstol 22.301 t.kr., fast rente på 4,17% og med udløb den 29.12.2034
- Nordea, resthovedstol 10.000 t.kr., fast rente på 2,39% og med udløb den 30.06.2044

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.P.P. Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 92.935 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 20.200 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.653 t.kr.

### 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
H.P.P. Holding A/S, Odense

## 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. Tilgodehavender, 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

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

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.