



## J.V.P.'s Minde ApS

Grønløkkevej 10, st. th  
5000 Odense C  
CVR-nr. 15128909

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.11.2023

---

**Palle Ove Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 15128909  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## Bestyrelse

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

## Direktion

Hans Peter Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.11.2023

## Direktion

**Hans Peter Poulsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Palle Ove Nielsen**  
formand

**Hans Peter Poulsen**

**Jack Preben Pedersen**

**Svend Poulsen**

**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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 brugerne 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, 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 anvendte 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 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 10.11.2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 409 t.kr. før skat. Resultatet før skat for 2022/23 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 1.273 t.kr.

Selskabet har sikret renten på realkreditlån med renteswap. Dagsværdireguleringen af renteswapaftalerne har i år en positiv effekt på egenkapitalen med 2.583 t.kr. efter skat.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en beregnet værdi i henhold til den afkastbaseret metode.

Markedet for selskabets investeringsejendomsstype er faldet væsentligt og der er en forøget usikkerhed omkring målingen af dagsværdien af sådanne ejendomme.

I øvrigt henvises til note 5 i regnskabet for informationer omkring beregningen af dagsværdien samt følsomhedsberegninger.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.638.581</b>	<b>3.451.051</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.273.710)	18.562.858
Personaleomkostninger	1	(842.895)	(852.121)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.521.976</b>	<b>21.161.788</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.363.091	2.521.444
Andre finansielle omkostninger	3	(3.476.246)	(6.015.991)
<b>Resultat før skat</b>		<b>408.821</b>	<b>17.667.241</b>
Skat af årets resultat	4	(103.236)	(3.923.034)
<b>Årets resultat</b>		<b>305.585</b>	<b>13.744.207</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		(694.415)	12.744.207
<b>Resultatdisponering</b>		<b>305.585</b>	<b>13.744.207</b>

# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		130.127.625	130.964.920
Materielle aktiver under udførelse		19.090	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>130.146.715</b>	<b>130.964.920</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.568.957	46.707.699
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>48.568.957</b>	<b>46.707.699</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>178.715.672</b>	<b>177.672.619</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.194	10.319
Andre tilgodehavender		163.796	334.396
Afledte finansielle instrumenter	7	1.787.945	0
Periodeafgrænsningsposter		2.549	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.966.484</b>	<b>344.715</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.616.375	12.200.282
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.616.375</b>	<b>12.200.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.795</b>	<b>1.537.802</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.635.654</b>	<b>14.082.799</b>
<b>Aktiver</b>		<b>191.351.326</b>	<b>191.755.418</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.394.597	(1.188.398)
Overført overskud eller underskud		81.399.242	82.093.657
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>83.993.839</b>	<b>82.105.259</b>
Udskudt skat	8	19.752.186	19.900.189
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.752.186</b>	<b>19.900.189</b>
Gæld til realkreditinstitutter		81.492.144	82.417.154
Skyldige sambeskatningsbidrag		979.776	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>82.471.920</b>	<b>82.417.154</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	963.374	989.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.000	62.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		520.412	1.224.848
Skyldige sambeskatningsbidrag		890.467	885.364
Anden gæld	10	2.689.128	4.170.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.133.381</b>	<b>7.332.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>87.605.301</b>	<b>89.749.970</b>
<b>Passiver</b>		<b>191.351.326</b>	<b>191.755.418</b>
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.188.398)	82.093.657	1.000.000	82.105.259
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.311.532	0	0	3.311.532
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(728.537)	0	0	(728.537)
Årets resultat	0	0	(694.415)	1.000.000	305.585
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.394.597</b>	<b>81.399.242</b>	<b>1.000.000</b>	<b>83.993.839</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	769.768	777.610
Pensioner	73.127	74.511
	<b>842.895</b>	<b>852.121</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.273.581	2.211.671
Renteindtægter i øvrigt	89.510	216.789
Dagsværdireguleringer	0	92.984
	<b>2.363.091</b>	<b>2.521.444</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	2.473.571	2.481.600
Dagsværdireguleringer	1.002.675	3.534.391
	<b>3.476.246</b>	<b>6.015.991</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	251.239	(1.448.799)
Ændring af udskudt skat	(148.003)	5.371.833
	<b>103.236</b>	<b>3.923.034</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	45.855.033	0
Tilgange	436.415	19.090
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.291.448</b>	<b>19.090</b>
Opskrivninger primo	85.109.887	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(1.273.710)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>83.836.177</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>130.127.625</b>	<b>19.090</b>

Selskabets ejendomme består af 12 boligejendomme med i alt 130 lejemål fordelt på i alt 8.456 m<sup>2</sup>, som alle er beliggende i Odense.

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

Der er anvendt et afkastkrav for investeringsejendomme på 4,2%-4,7%. Gennemsnitlig forrentning kan opgøres til 4,61% (gennemsnitlig forrentning i 2021/22: 4,39%). Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.389 kr. pr. m<sup>2</sup>, mod 15.488 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. 30.06.2022.

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

Selskabets ejendomme er omfattet af omkostningsbestemt leje. I værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i en markedsleje ud fra markedsleje, hvorfor omkostning til forbedringer af ejendommen til fri markedsleje er fratrukket den beregnede værdi. Deposita og forudbetalt husleje tillægges ikke.

### 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.

Udviklingen i markedsrenterne i perioden efter statusdag har forøget usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendommen.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 15,96 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 20,15 mio.kr.

## 6 Finansielle aktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	46.707.699
Tilgange	1.861.258
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>48.568.957</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.568.957</b>

## 7 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdien af selskabets renteswapaftale udgør en positiv værdi på 1.788 t.kr. Rentewapper er indgået i til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapperene har en samlet resthovedstol på 55.090 t.kr. og kan specificeres således:

- Nordea, resthovedstol 2.443 t.kr., fast rente på 3,97% 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 17.647 t.kr., fast rente på 4,17% og med udløb den 29.12.2034
- Nordea, resthovedstol 10.000 t.kr., fast rente på 2,29% og med udløb den 30.06.2044

## 8 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	19.890.293	20.038.454
Tilgodehavender	561	0
Forpligtelser	(54.309)	(53.906)
Fremførbare skattemæssige underskud	(84.359)	(84.359)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>19.752.186</b>	<b>19.900.189</b>

## 9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	963.374	989.750	81.492.144	76.855.421
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	979.776	
	<b>963.374</b>	<b>989.750</b>	<b>82.471.920</b>	<b>76.855.421</b>

**10 Anden gæld (kortfristet)**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	54.000	89.667
Afledte finansielle instrumenter	0	1.523.587
Anden gæld i øvrigt	2.635.128	2.557.600
	<b>2.689.128</b>	<b>4.170.854</b>

**11 Dagsværdioplysninger**

	<b>Investerings-</b>	<b>Børsnoterede</b>	<b>Afledte</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>værdipapirer</b>	<b>finansielle</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>instrumenter</b>
			<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	130.127.625	10.616.375	1.787.945
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.273.710)	(1.583.907)	0
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	3.311.532

**12 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 og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 130.128 t.kr.

**14 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 eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af husleje indregnes i resultatopgørelsen løbende, periodiseret over regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **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 virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

### **Investeringsejendomme**

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

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.

Værdiansættelsen tillægges et udviklingspotentiale i de tilfælde, hvor den markedsbestemte leje for det kommende år er væsentligt under markedsleje.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.