

J.V.J. Byg ApS
Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 15501197

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Peter Søndergaard Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.V.J. Byg ApS
Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 15501197
Stiftet: 01.09.1991
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 for J.V.J. Byg 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.06.2017

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J.V.J. Byg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.V.J. Byg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 12.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter på statusdagen 8 boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.229 t.kr. mod 4.685 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.961 t.kr. mod 770 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 8 velbeliggende ejendomme, med i alt 13 erhvervslejemål samt 26 boliglejemål. Ejendommene er centralt beliggende med en hovedvægt i Odense City. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Selskabet har ultimo året solgt en ejendom. På statusdagen var de likviditetsmæssige indvirkninger endnu ikke afviklet. Dette vil forbedre selskabets likviditetsmæssige situation i 2017. Herudover er der efter balancen dagen solgt en betydende ejendom over den bogførte værdi. Dette vil forbedre selskabets likviditetsmæssige position betydeligt i 2017.

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

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er 5,23% i 2016, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Herved er den samlede værdi af ejendomsporteføljen ikke ændret regnskabsmæssigt.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i 2017 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets fordringer pr. 31. december 2017. Dette bl.a. som følge af stigninger i indtægtsgrundlaget samt det fortsatte lave renteniveau.

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 5, 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.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde det nuværende aktivitetsniveau med et derved følgende højere positivt resultat før værdireguleringer end regnskabsåret 2016.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.228.639	4.684.664
Personaleomkostninger	2	(386.537)	(383.977)
Af- og nedskrivninger		(12.411)	(12.411)
Andre driftsomkostninger		(104.103)	0
Driftsresultat		3.725.588	4.288.276
Andre finansielle indtægter		269.395	250.944
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(477.160)	(372.500)
Andre finansielle omkostninger	3	(3.348.765)	(3.170.127)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		169.058	996.593
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.240.262	10.113
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	47.112
Resultat før skat		2.409.320	1.053.818
Skat af årets resultat	4	(448.608)	(284.095)
Årets resultat		1.960.712	769.723
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.960.712	769.723
		1.960.712	769.723

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		77.289.342	85.657.458
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.129	46.540
Materielle anlægsaktiver	5	<u>77.323.471</u>	<u>85.703.998</u>
 Anlægsaktiver		 <u>77.323.471</u>	 <u>85.703.998</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.116.186	4.029.828
Andre tilgodehavender		16.953	33.096
Tilgodehavender		<u>5.133.139</u>	<u>4.062.924</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.969.327</u>	 <u>2.150.825</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>7.102.466</u>	 <u>6.213.749</u>
 Aktiver		 <u>84.425.937</u>	 <u>91.917.747</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		342.551	(1.618.161)
Egenkapital		467.551	(1.493.161)
Udskudt skat		1.232.988	446.547
Hensatte forpligtelser		1.232.988	446.547
Gæld til realkreditinstitutter		40.979.883	48.717.322
Bankgæld		540.677	516.173
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.975.000	5.397.012
Deposita		1.006.224	1.112.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.104	121.973
Langfristede gældsforpligtelser	6	47.591.888	55.865.116
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.550.377	2.038.989
Bankgæld		20.057.856	21.663.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.177.186	9.504.761
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		780.733	1.002.283
Anden gæld		567.358	2.890.079
Kortfristede gældsforpligtelser		35.133.510	37.099.245
Gældsforpligtelser		82.725.398	92.964.361
Passiver		84.425.937	91.917.747
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.618.161)	(1.493.161)
Årets resultat	0	1.960.712	1.960.712
Egenkapital ultimo	125.000	342.551	467.551

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 efterfølgende tabel, 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.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	353.766	350.046
Pensioner	27.749	27.749
Andre omkostninger til social sikring	5.022	5.075
Andre personaleomkostninger	0	1.107
	386.537	383.977
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.739.902	2.957.509
Øvrige finansielle omkostninger	608.863	212.618
	3.348.765	3.170.127

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	538.105	299.062
Regulering vedrørende tidligere år	(67.933)	0
Effekt af ændrede skattesatser	(21.564)	(14.967)
	448.608	284.095
		Andre
		anlæg,
	Investe-	drifts-
	rings-	materiel og
	ejendomme	inventar
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	78.010.740	62.054
Afgange	(8.567.000)	0
Kostpris ultimo	69.443.740	62.054
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.514)
Årets afskrivninger	0	(12.411)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(27.925)
Dagsværdireguleringer primo	7.646.718	0
Årets dagsværdireguleringer	2.240.262	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.041.378)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	7.845.602	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.289.342	34.129

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratreges. 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	5,23
Højeste afkastprocent	7,00
Laveste afkastprocent	4,12

Noter

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.

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

	Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Egenkapital t.kr.	Regulering t.kr.
Ændring af afkastkrav til	5,18	78.092	1.308	803
Ændring af afkastkrav til	5,23	77.289	505	0
Ændring af afkastkrav til	5,28	76.613	(171)	(676)

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.550.377	1.138.989	40.979.883	29.829.386
Bankgæld	0	0	540.677	N/A
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	900.000	4.975.000	N/A
Deposita	0	0	1.006.224	N/A
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	90.104	N/A
	1.550.377	2.038.989	47.591.888	29.829.386

7. 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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter er afgivet følgende:

Ejerpantebrev 3.200.000 kr. i ejendommen Odensevej 27A-H, Ringe, bogført værdi 6.915 t.kr.

Ejerpantebrev 4.900.000 kr. i ejendommen Østergade 1/Algade 41, Ringe, bogført værdi 7.044 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitut og koncernforbundne selskabs mellemværende med kreditinstitut er afgivet følgende:

Ejerpantebrev 350.000 kr. i ejendommen Klaregade 25, Odense, bogført værdi 13.028 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Aaskovvej 34A, Ryslinge, bogført værdi 4.294 t.kr.

Ejerpantebrev 1.500.000 kr. i ejendommen Ørbækvej 11, Gislev, bogført værdi 2.553 t.kr.

Ejerpantebrev 4.000.000 kr. i ejendommen Gl. Torv 2, Nyborg, bogført værdi 24.805 t.kr.

Ejerpantebrev 2.500.000 kr. i ejendommen Odensevej 27, Ringe, bogført værdi 6.915 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Vestergade 96A, Odense, bogført værdi 17.211 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.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.