



## J.V.J. Byg ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 15501197

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.05.2020

---

**Peter Søndergaard Christiansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J.V.J. Byg ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 15501197

Stiftelsesdato: 01.09.1991

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.05.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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.

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 15.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har modtaget et koncerntilskud på 8,1 mio. kr. i indeværende regnskabsår.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende, idet sidste års forventning om et forbedret resultat før dagsværdiregulering er konstateret. Selskabet har opnået et positivt resultat på 884 t.kr før dagsværdiregulering mod et overskud på 750 t.kr. i regnskabsåret 2018.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til 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 ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

## Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil have en lignende udlejningsprocent hvilket vil resultere i et driftsresultat på niveau med regnskabsåret 2019.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.621.240</b>	<b>3.360.836</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		310.310	196.129
Personaleomkostninger	1	(400.067)	(401.912)
Af- og nedskrivninger		(9.307)	(12.411)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.522.176</b>	<b>3.142.642</b>
Andre finansielle indtægter	2	323.024	306.756
Andre finansielle omkostninger	3	(2.313.897)	(2.225.959)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.531.303</b>	<b>1.223.439</b>
Skat af årets resultat	4	(336.964)	(277.110)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.194.339</b>	<b>946.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.194.339	946.329
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.194.339</b>	<b>946.329</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		66.667.006	66.356.696
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.307
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>66.667.006</b>	<b>66.366.003</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.667.006</b>	<b>66.366.003</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		532.940	5.690.082
Andre tilgodehavender		29.666	7.518
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		139.528	116.107
<b>Tilgodehavender</b>		<b>702.134</b>	<b>5.813.707</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>808.991</b>	<b>50.342</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.511.125</b>	<b>5.864.049</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.178.131</b>	<b>72.230.052</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		11.924.118	2.659.012
<b>Egenkapital</b>		<b>12.049.118</b>	<b>2.784.012</b>
Udskudt skat		2.544.878	2.068.386
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.544.878</b>	<b>2.068.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.652.063	30.051.113
Bankgæld		822.466	844.566
Anden gæld		13.794	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>29.488.323</b>	<b>30.895.679</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.628.892	1.508.451
Bankgæld		19.052.645	19.274.005
Deposita		925.370	931.748
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.369	65.495
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.342.374	13.653.901
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		718.503	654.038
Anden gæld	7	364.659	394.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.095.812</b>	<b>36.481.975</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.584.135</b>	<b>67.377.654</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.178.131</b>	<b>72.230.052</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.659.012	2.784.012
Koncerntilskud o.l.	0	8.070.767	8.070.767
Årets resultat	0	1.194.339	1.194.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>11.924.118</b>	<b>12.049.118</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	364.774	368.717
Pensioner	29.262	27.474
Andre omkostninger til social sikring	6.031	5.721
	<b>400.067</b>	<b>401.912</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	232.865	214.645
Renteindtægter i øvrigt	0	71
Øvrige finansielle indtægter	90.159	92.040
	<b>323.024</b>	<b>306.756</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	568.050	525.150
Renteomkostninger i øvrigt	1.479.402	1.566.814
Øvrige finansielle omkostninger	266.445	133.995
	<b>2.313.897</b>	<b>2.225.959</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	476.492	393.217
Refusion i sambeskatning	(139.528)	(116.107)
	<b>336.964</b>	<b>277.110</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	56.451.724	62.054
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>56.451.724</b>	<b>62.054</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(52.747)
Årets afskrivninger	0	(9.307)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(62.054)</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.904.972	0
Årets dagsværdireguleringer	310.310	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.215.282</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.667.006</b>	<b>0</b>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 7 ejendomme på i alt 5.741 m<sup>2</sup>, med i alt 35 lejemål. De 7 ejendomme fordeler sig med 2 boligejendomme, 1 retaillejendom og 4 blandet benyttede ejendomme. Investeringsejendomme er beliggende primært på Fyn og en på Langeland. Ejendommene på Fyn ligger primært på midt- og østfyn. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,83%, den højeste afkastprocent er på 8,00% og den laveste afkastprocent er på 4,75%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 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 viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Vejet gennemsnits afkastkrav på 5,83%, giver en ejendomsværdi på 66.667 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 2.743 t.kr. og egenkapitalen vil blive reduceret med 2.140 t.kr.

En forringelse af afkastkravet med 0,25% - point vil forøge dagsværdien med 2.989 t.kr. og egenkapital vil blive forøget med 2.331 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.532.892	1.412.451	28.652.063	22.030.555
Bankgæld	96.000	96.000	822.466	342.466
Anden gæld	0	0	13.794	0
	<b>1.628.892</b>	<b>1.508.451</b>	<b>29.488.323</b>	<b>22.373.021</b>

## 7 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	237.961	257.973
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	72.123	82.469
Anden gæld i øvrigt	54.575	53.895
	<b>364.659</b>	<b>394.337</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabs gæld til pengeinstitutter. Gæld udgør pr. statusdagen netto 0 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Christiansen Holding A/S 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 66.667 t.kr.

Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitutter, har selskabet stillet sikkerhed med ejerpantebreve for 11.000 t.kr. i ejendomme til en bogført værdi på 63.693 t.kr.

Selskabets pengeinstitut har stillet garanti overfor realkreditinstitut på 1.677 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der stillet sikkerhed med ejerpantebreve for 1.920 t.kr. i ejendomme til en bogført værdi på 14.464 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

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. 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.

### 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.

### **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 finansielle indtægter**

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

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **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 alle danske tilknyttede 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### **Tilgodehavende og skyldig 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.

### **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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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