


PJL ApS

Ewaldsvej 41
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21 20 25 33

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2017


Preben Jul Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-5
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-19

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for PJJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. maj 2017

Direktion


Preben Jul Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PJJ ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PJJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 regler og 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 modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen. Usikkerheden kan være i positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

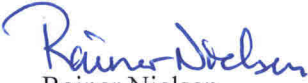
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 15. maj 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95


Rainer Nielsen
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	PJL ApS Ewaldsvej 41 8600 Silkeborg CVR-nr.: 21 20 25 33 Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Preben Jul Larsen
Datterselskaber	Drewsensvej 52 ApS, Silkeborg (100%)
Associerede selskaber	Virklund ApS, Silkeborg (50%) Ny Hattenæs I/S, Silkeborg (50%)
Revisor	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Vestergade 13 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter to boligejendomme og en ejerlejlighed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
	608.942	495.530
	BRUTTOFORTJENESTE	
1	Personaleomkostninger	-267.130
	INDTJENINGSBIDRAG	<u>-303.546</u>
	341.812	191.984
	Af- og nedskrivninger	-40.236
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	390.000
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>-40.236</u>
	691.576	229.793
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.314
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	427.794
4	Finansielle indtægter	101.183
5	Finansielle omkostninger	-426.275
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>-358.420</u>
	827.591	424.250
	Skat af årets resultat	-154.235
	ÅRETS RESULTAT	<u>17.838</u>
	<u>673.356</u>	<u>442.088</u>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	131.846
	Udbytte for regnskabsåret	103.400
	Overført resultat	438.111
	Disponeret i alt	<u>185.451</u>
	<u>673.356</u>	<u>442.088</u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
6	12.785.000	12.395.000
	Driftsmateriel og inventar	125.999
	<u>85.763</u>	<u>125.999</u>
	Materielle anlægsaktiver	12.520.999
	<u>12.870.763</u>	<u>12.520.999</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	964.834
	998.148	964.834
	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.636.570
	3.064.363	2.636.570
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.338.173
	41.304	1.338.173
	Finansielle anlægsaktiver	4.939.576
	<u>4.103.815</u>	<u>4.939.576</u>
	ANLÆGSAKTIVER	17.460.575
	<u>16.974.578</u>	<u>17.460.575</u>
	Ejendomme til videresalg	0
	<u>1.637.619</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	629.164
	608.738	629.164
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	177.047
	184.149	177.047
	Andre tilgodehavender	9.000
	1.204.500	9.000
	Tilgodehavende selskabsskat	7.225
	14.622	7.225
	Periodeafgrænsningsposter	8.915
	9.127	8.915
	Tilgodehavender	831.351
	<u>2.021.136</u>	<u>831.351</u>
	Likvide beholdninger	1.378.282
	<u>901</u>	<u>1.378.282</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.209.633
	<u>3.659.656</u>	<u>2.209.633</u>
	AKTIVER	19.670.209
	<u>20.634.234</u>	<u>19.670.209</u>

Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	-1.082.573	-1.005.751
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.386.668	1.254.823
Overført resultat	8.121.388	7.683.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
7 EGENKAPITAL	<u>8.728.883</u>	<u>8.233.549</u>
Hensættelser til udskudt skat	1.389.558	1.256.990
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.389.558</u>	<u>1.256.990</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter	8.219.740	8.307.873
9 Deposita	217.593	213.728
Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.437.333</u>	<u>8.521.601</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	62.316	61.480
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	121.319	0
Anden gæld	1.894.825	1.596.588
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.078.460</u>	<u>1.658.068</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>10.515.793</u>	<u>10.179.670</u>
PASSIVER	<u>20.634.234</u>	<u>19.670.209</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		
12 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	225.007	266.714
Pensioner	29.700	25.740
Andre udgifter til social sikring	10.773	9.992
Øvrige personaleomkostninger	1.650	1.100
	<u>267.130</u>	<u>303.546</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultat af Drewsensvej 52 ApS	33.314	56.661
	<u>33.314</u>	<u>56.661</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat af Virklund ApS	98.532	98.776
Resultat af interessentskab	262.597	220.264
Reguleringer i interessentskab	66.665	66.665
	<u>427.794</u>	<u>385.705</u>
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af værdipapirer m.v., der er anlægsaktiver	75.919	89.605
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.356	12.337
Andre finansielle indtægter	12.908	8.570
	<u>101.183</u>	<u>110.512</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	426.275	358.420
	<u>426.275</u>	<u>358.420</u>

Noter

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
6 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo	7.094.180	7.632.486
Tilgang i årets løb	0	441.750
Afgang i årets løb	0	-980.056
Kostpris, ultimo	<u>7.094.180</u>	<u>7.094.180</u>
Op- og nedskrivninger, primo	-5.300.820	-5.222.774
Årets værdiregulering	-390.000	-78.045
Afskrivninger, ultimo	<u>-5.690.820</u>	<u>-5.300.820</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>12.785.000</u>	<u>12.395.000</u>

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i Silkeborg centrum. Udlejningsejendommene blev anskaffet i henholdsvis 1999 og 2001. Ejendommene er fuldt udlejede.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat til 5,25% - 5,5%. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Den anvendt værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015.

Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
7 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Primo	-1.005.751	-1.113.064
Årets regulering af henlæggelse til renteswap	-98.489	165.560
Årets skat af værdiregulering	21.667	-58.247
	<u>-1.082.573</u>	<u>-1.005.751</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Primo	1.254.823	1.099.386
Årets henlæggelse til reserve for indre værdi	131.846	155.437
	<u>1.386.668</u>	<u>1.254.823</u>
<i>Overført resultat</i>		
Primo	7.683.277	7.848.879
Korrektion fejl udskudt skat tidligere år	0	-351.053
Overført årets resultat	438.111	185.451
	<u>8.121.388</u>	<u>7.683.277</u>
<i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i>		
Foreslået udbytte, primo	101.200	99.800
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-101.200	-99.800
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.940.779	7.275.915
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	278.961	1.031.958
<i>Langfristet del</i>	<u>8.219.740</u>	<u>8.307.873</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	62.316	61.480
	<u>8.282.056</u>	<u>8.369.353</u>
9 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	217.593	213.728
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>217.593</u>	<u>213.728</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>217.593</u>	<u>213.728</u>

Noter

Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr.8.260.080 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 12.785.000.		
11 Eventualforpligtelser		
Selskabet deltager i Ny Hattenæs I/S og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 5.695.272.		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
12 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,25% - 5,50%.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Gæld til finansiering af investeringejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene i 2015.

Ovenstående ændring har ingen betydning for resultat, balancesummen eller egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedskurser samt anerkendte værdiansættelsesmetoder. Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i egenkapitalen. Når den sikrede transaktion realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra egenkapitalen og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet husleje for regnskabsåret.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat (fortsat)

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill).

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder (fortsat)

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspolition og indtjeningsprofil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som langfristet investering. Børsnoterede aktier måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.