

# **J.O.P. Ejendomme A/S**

**Jacobsmindevej 21A, Humlebæk**

## **Årsrapport for 2018**

**CVR-nr. 24 20 73 82**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 2. april 2019

dirigent: Henrik Spelmann Jacobsen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for J.O.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 27. marts 2019

### Direktion

Anne Mette Spelmann Jacobsen

### Bestyrelse

Arne Linde Olsen

Henrik Knuth Spelmann Jacobsen

Jørgen Kaj Kragh Lembke

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i J.O.P. Ejendomme A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for J.O.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ringsted, den 27. marts 2019

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3112

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J.O.P. Ejendomme A/S Jacobsmindevej 21A Humblebæk CVR-nr.: 24 20 73 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Humlebæk
<b>Bestyrelse</b>	Arne Linde Olsen Henrik Knuth Spelmann Jacobsen Jørgen Kaj Kragh Lembke
<b>Direktion</b>	Anne Mette Spelmann Jacobsen
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	1.359	1.598	1.412	1.591	1.269
Resultat af ordinær primær drift	455	661	425	625	342
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	455	661	481	625	685
Resultat af finansielle poster	-495	-886	-468	-610	-326
Årets resultat	-34	-178	8	9	12
<b>Balance</b>					
Balancesum	40.938	40.154	39.708	36.828	36.234
Egenkapital	18.753	19.134	19.313	18.217	18.384
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	1,1%	1,7%	1,3%	1,7%	1,9%
Soliditetsgrad	45,8%	47,7%	48,6%	49,5%	50,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervs- og beboelsejendomme, samt udførelse af konsulentarbejde og håndværksarbejder.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.359.494</b>	<b>1.598.215</b>
Distributionsomkostninger		-19.328	-16.845
Administrationsomkostninger		-885.611	-920.628
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>454.555</b>	<b>660.742</b>
Finansielle indtægter		840	544
Finansielle omkostninger		-495.384	-886.959
<b>Resultat før skat</b>		<b>-39.989</b>	<b>-225.673</b>
Skat af årets resultat	2	5.979	47.375
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.010</b>	<b>-178.298</b>

## Resultatdisponering

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	350.000	347.000
Overført resultat	-384.010	-525.298
	<b>-34.010</b>	<b>-178.298</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	40.261.526	38.875.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	132.839	228.177
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.394.365</b>	<b>39.103.930</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>40.394.365</b>	<b>39.103.930</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.421	40.080
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.000	97.000
Andre tilgodehavender		26.216	2.955
Periodeafgrænsningsposter		28.219	27.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>123.856</b>	<b>167.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>419.817</b>	<b>882.237</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>543.673</b>	<b>1.050.172</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>40.938.038</b>	<b>40.154.102</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		900.000	900.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		10.263.231	10.263.231
Overført resultat		7.240.175	7.624.185
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	347.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>18.753.406</b>	<b>19.134.416</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.319.851	3.325.830
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.319.851</b>	<b>3.325.830</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.327.433	16.284.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>17.327.433</b>	<b>16.284.332</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.170	2.161
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.091	7.445
Anden gæld		1.528.087	1.399.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.537.348</b>	<b>1.409.524</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.864.781</b>	<b>17.693.856</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.938.038</b>	<b>40.154.102</b>
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	1.175.378	1.162.050
Pensioner	10.400	15.600
Andre omkostninger til social sikring	6.110	6.086
Andre personaleomkostninger	29.237	21.077
	<b>1.221.125</b>	<b>1.204.813</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	635.000	635.000
Distribution expenses	586.125	569.813
	<b>1.221.125</b>	<b>1.204.813</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	2018 kr.	2017 kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-5.979</u>	<u>-47.375</u>
	<b>-5.979</b>	<b>-47.375</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-8.798	-49.648
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	<u>2.819</u>	<u>2.273</u>
	<b>-5.979</b>	<b>-47.375</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	24.854.769
Tilgang i årets løb	1.385.773
Kostpris 31. december 2018	<u>26.240.542</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	14.020.984
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>14.020.984</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>40.261.526</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger i følge offentlig vurdering 2018 udgør t.kr. 38.850.

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktorer ved værdiansættelsen udgør 6%.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	499.842
Kostpris 31. december 2018	<u>499.842</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2018	271.665
Årets afskrivninger	95.338
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	<u>367.003</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>132.839</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	900.000	10.263.231	7.624.185	347.000	19.134.416
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-347.000	-347.000
Årets resultat	0	0	-34.010	0	-34.010
Foreslået udbytte	0	0	-350.000	350.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>900.000</b>	<b>10.263.231</b>	<b>7.240.175</b>	<b>350.000</b>	<b>18.753.406</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.284.332	17.327.433	2.170	17.318.824
	<b>16.284.332</b>	<b>17.327.433</b>	<b>2.170</b>	<b>17.318.824</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOP Holding A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.327, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 40.261.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 25 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 25 til sikkerhed for gæld i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for i alt t.kr. 112 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbrev for t.kr. 112 til sikkerhed for gæld til Helsingør Kommune.

## Noter

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Anne Mette Spelmann Jacobsen, Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk er direktør og ejer 100% af kapitalen i moderselskabet JOP Holding A/S

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

JOP Holding A/S, Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk, ejer 100% af aktierne og stemmerne.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.O.P. Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til reklame- og annoncering.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$