

# **P J Holding Aalborg ApS**

Møllegade 15, 1. sal, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 25 59 07 40

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.06.17

Peer Johansen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 21 |

---

---

**Selskabet**

---

P J Holding Aalborg ApS  
Møllegade 15, 1. sal  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 11 65 55  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 25 59 07 40  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peer Johansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordjyske Bank  
Nykredit Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for P J Holding Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2017

**Direktionen**

Peer Johansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i P J Holding Aalborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P J Holding Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

Aalborg, den 31. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive holdingselskab samt gennem dattervirksomhederne at udøve grafisk produktion, reklamebureauvirksomhed samt salg af virtuelle produkter via internettet. Herudover har selskabet aktivitet vedrørende investering i ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 3.936.864 mod DKK 585.499 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.175.221.

Årets resultat er i 2016 positivt påvirket af værdiregulering på investeringsejendomme inkl. positive fortjenester ved salg af ejendomme med t.DKK 5.030. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2016 og balance pr. 31.12.16.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

| Note                                   |   | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK    |
|--|---|-------------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>1.391.895</b>  | <b>541.650</b> |
| 1                                      | Personaleomkostninger                                 | -100.000          | 0              |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>             | <b>1.291.895</b>  | <b>541.650</b> |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -51.883           | -26.780        |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>             | <b>1.240.012</b>  | <b>514.870</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | 5.030.391         | 78.174         |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                       | <b>6.270.403</b>  | <b>593.044</b> |
|  | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -320.470          | 419.313        |
|  | Andre finansielle indtægter                           | 116.933           | 15.600         |
| 2                                      | Andre finansielle omkostninger                        | -931.624          | -391.390       |
|  | <b>Finansielle poster i alt</b>                       | <b>-1.135.161</b> | <b>43.523</b>  |
|  | <b>Resultat før skat</b>                              | <b>5.135.242</b>  | <b>636.567</b> |
|  | Skat af årets resultat                                | -1.198.378        | -51.068        |
|  | <b>Årets resultat</b>                                 | <b>3.936.864</b>  | <b>585.499</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                   |                |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret                 | 400.000           | 200.000        |
|  | Overført resultat                                     | 3.536.864         | 385.499        |
|  | <b>I alt</b>  | <b>3.936.864</b>  | <b>585.499</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.16          | 31.12.15          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                    | 41.159.000        | 22.556.964        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  | 220.200           | 87.035            |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>    | <b>41.379.200</b> | <b>22.643.999</b> |
|                | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 246.908           | 1.867.378         |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele      | 1.281.910         | 1.291.960         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>   | <b>1.528.818</b>  | <b>3.159.338</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b>42.908.018</b> | <b>25.803.337</b> |
|                | Udskudt skatteaktiv                      | 0                 | 1.700             |
|                | Tilgodehavende selskabsskat              | 0                 | 68.263            |
|                | Andre tilgodehavender                    | 6.725             | 5.950             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>             | <b>6.725</b>      | <b>75.913</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>              | <b>0</b>          | <b>74.229</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <b>6.725</b>      | <b>150.142</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                     | <b>42.914.743</b> | <b>25.953.479</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16          | 31.12.15          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 9.650.221         | 6.113.357         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 400.000           | 200.000           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>10.175.221</b> | <b>6.438.357</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 1.028.700         | 0                 |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>1.028.700</b>  | <b>0</b>          |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 26.166.538        | 16.757.220        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>26.166.538</b> | <b>16.757.220</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 302.533           | 84.742            |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 3.852.896         | 382.159           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 5.751             | 17.050            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 215.836           | 1.649.222         |
|                 | Deposita   | 776.425           | 471.925           |
|                 | Selskabsskat                                       | 73.630            | 0                 |
|                 | Anden gæld   | 279.757           | 134.326           |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 37.456            | 18.478            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>5.544.284</b>  | <b>2.757.902</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>31.710.822</b> | <b>19.515.122</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>42.914.743</b> | <b>25.953.479</b> |
| 5               | Eventualforpligtelser                              |                   |                   |
| 6               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret |
|--|-----------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15 |                 |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.15                           | 125.000         | 5.727.858            | 300.000                                     |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                    | -300.000                                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 385.499              | 200.000                                     |
| Saldo pr. 31.12.15                           | 125.000         | 6.113.357            | 200.000                                     |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 125.000         | 6.113.357            | 200.000                                     |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                    | -200.000                                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 3.536.864            | 400.000                                     |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 125.000         | 9.650.221            | 400.000                                     |

|  | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>           |             |             |
| Lønninger                                | 100.000     | 0           |
| I alt                                    | 100.000     | 0           |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0           | 0           |

**2. Finansielle omkostninger**

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 27.338  | 36.607  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 781.503 | 306.046 |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 122.783 | 48.737  |
| I alt                            | 931.624 | 391.390 |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.16                                       | 22.556.964                 | 133.900                                       |
| Tilgang i året  | 14.711.645                 | 270.000                                       |
| Afgang i året   | -954.914                   | -133.900                                      |
| Kostpris pr. 31.12.16                                       | 36.313.695                 | 270.000                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16                          | 0                          | -46.865                                       |
| Afskrivninger i året  | 0                          | -51.883                                       |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                          | 48.948  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16                          | 0                          | -49.800                                       |
| Dagsværdireguleringer i året                                | 4.845.305                  | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16                          | 4.845.305                  | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16                          | 41.159.000                 | 220.200                                       |

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Investeringsjendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.16 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,5 - 5,0%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.16 | Gæld i alt<br>31.12.15 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 302.533             | 25.436.416             | 26.469.071             | 16.841.962             |
| I alt                          | 302.533             | 25.436.416             | 26.469.071             | 16.841.962             |

### 5. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.469 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.159.

Selskabets beholdning af porteføljeaktier t.DKK 1.269 er til sikkerhed for kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til ejerforeninger mv. på i alt t.DKK 526 , der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 41.159.

Solidarisk selvskyldnerkaution med øvrige ejere for optagne fælles lån i pengeinstitutter i enkelte ejerforeninger. Kautionen udgør 2,5 mio DKK.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver*

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016, egenkapital pr. 31.12.16 eller balancesum pr. 31.12.16.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.



**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

Investeringsjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.