

## **J.B. Møller Holding A/S**

Lindevej 28  
6240 Løgumkloster  
CVR-nr. 26011582

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Bødevadt Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

J.B. Møller Holding A/S  
Lindevej 28  
6240 Løgumkloster

CVR-nr.: 26011582  
Hjemsted: Tønder  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jan Bødevadt Møller  
Bent Martin Møller  
Tine Nissen Møller  
Birte Clausen Møller

### Direktion

Bent Martin Møller

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for J.B. Møller Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 31.05.2019

### Direktion

Bent Martin Møller

### Bestyrelse

Jan Bødevadt Møller

Bent Martin Møller

Tine Nissen Møller

Birte Clausen Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i J.B. Møller Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.B. Møller Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Bedsted, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.056 t.kr. Resultatet er påvirket negativt med 6,5 mio.kr. omfattende nedskrivning af kapitalandel og udlån til tilknyttet virksomhed. Resultatet anses som utilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgør 98.529 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Den tilknyttede virksomhed har primo 2019 realiseret yderligere tab, hvilket medfører at moderselskabet i 2019 forventer at skulle nedskrive tilgodehavendet hos den tilknyttede virksomhed med yderligere 6,1 mio.kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.010.357</b>	<b>4.295.370</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.555.808	7.227.227
Personaleomkostninger	2	<u>(1.204.544)</u>	<u>(1.204.544)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.361.621</b>	<b>10.318.053</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.453.296)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		99.926	103.026
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		214.750	0
Andre finansielle indtægter	3	1.960.066	2.112.344
Nedskrivning af finansielle aktiver		(5.013.000)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.006.017)</u>	<u>(2.324.155)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.164.050</b>	<b>10.209.268</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(2.107.633)</u>	<u>(2.296.299)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.056.417</u></b>	<b><u>7.912.969</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.056.417</u>	<u>7.912.969</u>
		<b><u>1.056.417</u></b>	<b><u>7.912.969</u></b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		149.010.162	142.400.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>149.010.162</u></b>	<b><u>142.400.162</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.099.843	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		148.771	146.633
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.781.840	17.868.831
Andre tilgodehavender		20.052.719	14.034.664
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>32.083.173</u></b>	<b><u>32.050.128</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>181.093.335</u></b>	<b><u>174.450.290</u></b>
Andre tilgodehavender		1.813.357	2.924.709
Tilgodehavende selskabsskat		0	57.419
Periodeafgrænsningsposter		44.066	42.948
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.857.423</u></b>	<b><u>3.025.076</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.287.965	11.149.051
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>3.287.965</u></b>	<b><u>11.149.051</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.415.312</u></b>	<b><u>2.738.101</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>10.560.700</u></b>	<b><u>16.912.228</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>191.654.035</u></b>	<b><u>191.362.518</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>97.528.898</u>	<u>96.711.901</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>98.528.898</u></b>	<b><u>97.711.901</u></b>
Udskudt skat		<u>8.456.900</u>	<u>7.141.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>8.456.900</u></b>	<b><u>7.141.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		71.547.373	72.816.013
Anden gæld		<u>1.852.956</u>	<u>1.764.102</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>73.400.329</u></b>	<b><u>74.580.115</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.248.600	1.217.700
Bankgæld		0	23.163
Skyldig selskabsskat		126.689	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		38.647	0
Anden gæld	8	8.437.212	9.358.920
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.416.760</u>	<u>1.329.419</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.267.908</u></b>	<b><u>11.929.202</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>84.668.237</u></b>	<b><u>86.509.317</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>191.654.035</u></b>	<b><u>191.362.518</u></b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	96.711.901	97.711.901
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(306.949)	(306.949)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	67.529	67.529
Årets resultat	0	1.056.417	1.056.417
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>97.528.898</b>	<b>98.528.898</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Den tilknyttede virksomhed har primo 2019 realiseret yderligere tab, hvilket medfører at moderselskabet i 2019 forventer at skulle nedskrive tilgodehavendet hos den tilknyttede virksomhed med yderligere 6,1 mio.kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.197.728	1.197.728
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	<b>1.204.544</b>	<b>1.204.544</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	151.389	0
Renteindtægter i øvrigt	424.922	398.664
Dagsværdireguleringer	1.383.755	1.713.680
	<b>1.960.066</b>	<b>2.112.344</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	753.518	624.369
Ændring af udskudt skat	1.315.600	1.672.000
Regulering vedrørende tidligere år	(132)	(70)
Refusion i sambeskatning	38.647	0
	<b>2.107.633</b>	<b>2.296.299</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	111.553.017	348.302
Tilgange	<u>1.054.192</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>112.607.209</u></b>	<b><u>348.302</u></b>
Opskrivninger primo	30.847.145	0
Årets opskrivninger	<u>5.555.808</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>36.402.953</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(348.302)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(348.302)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>149.010.162</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 6 boligejendomme, eventuelt med butikker i stueetagen, beliggende i Århus, Sønderborg og på Frederiksberg/Vesterbro samt 2 mindre boligejendomme. Investerings-ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettore-sultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration mv.) og et til ejendom-men individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 3,75%-3,9% for 3 ejendomme på Frederiksberg/Vesterbro, 4% for 2 ejendomme i Århus og 5% for en ejendom i Sønder-borg. Værdiansættelsen medfører, at ejendomme på Frederiksberg er værdiansat til gennemsnitlig 22.200 kr./m<sup>2</sup>, ejendomme i Århus til gennemsnitlig 25.607 kr./m<sup>2</sup> og ejendom i Sønderborg til 18.908 kr./m<sup>2</sup>. Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.208 t.kr. For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme

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

## Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	0	0	934.425	4.722.517
Tilgange	200.000	13.366.139	0	291.797
Afgange	0	0	0	(2.252.500)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>13.366.139</b>	<b>934.425</b>	<b>2.761.814</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	13.454.248
Årets opskrivninger	0	0	0	313.278
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	(11.747.500)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.020.026</b>
Nedskrivninger primo	0	0	(787.792)	(307.934)
Andel af årets resultat	(1.453.296)	0	99.926	0
Udbytte	0	0	(97.788)	0
Årets nedskrivninger	0	(5.013.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.253.296	(1.253.296)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	307.934
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(200.000)</b>	<b>(6.266.296)</b>	<b>(785.654)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>7.099.843</b>	<b>148.771</b>	<b>4.781.840</b>

## Noter

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	14.034.664
Tilgange	6.314.325
Afgange	<u>(296.270)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.052.719</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Nedskrivninger primo	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Årets nedskrivninger	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.052.719</u></b>

	<u><b>Hjemsted</b></u>	<u><b>Rets- form</b></u>	<u><b>Ejer- andel %</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
JBM Family Holding ApS	Tønder	ApS	20,0
	<u><b>Hjemsted</b></u>	<u><b>Rets- form</b></u>	<u><b>Ejer- andel %</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Visbjerg Vindmøllelaug I/S	Tønder	I/S	45,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	1.248.600	1.217.700	71.547.373	63.645.357
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.852.956</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.248.600</u></b>	<b><u>1.217.700</u></b>	<b><u>73.400.329</u></b>	<b><u>63.645.357</u></b>
			<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			47.542	193.163
Afledte finansielle instrumenter			208.788	0
Anden gæld i øvrigt			<u>8.180.882</u>	<u>9.165.757</u>
			<b><u>8.437.212</u></b>	<b><u>9.358.920</u></b>

Af andre skyldige omkostninger vedrører 6.712.505 kr. (7.057.742 kr. sidste år) gæld til selskabsdelta-  
gere.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på 26,2 mio. kr. overfor virksomhed, hvori selskabet ejer ka-  
pitalandele.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut i virksomhed, hvori selska-  
bet ejer kapitalandele og har foretaget udlån. Regnskabsmæssig værdi af udlån pr. 31.12.2018 udgør  
20.053 t.kr. og er opført under andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver).

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af en fast rente på en del af selskabets variabelt forrentede  
lån. Renteswappen har en hovedstol på 26 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,81% + bidrag. Dagsvær-  
dien pr. 31.12.2018 er negativ med 209 t.kr. og er indregnet under anden gæld.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til sel-  
skabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for  
eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor den tilknyttede virksomhed. Erklæringen omfatter, at mo-  
derselskabet ikke vil forlange betaling af renter og afdrag på sit tilgodehavende hos den tilknyttede virk-  
somhed i perioden indtil 31.12.2019.



## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 127.734 mio.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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i henhold til lejekontrakter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

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

### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

Selskabet 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Investeringsejendomme

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

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. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører opførelsesperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme 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.

Ejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, dvs. inkl. eventuel tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger. Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse, der normaliseres til en fastsat udgift pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, hvorefter deposita og forudbetalt leje tillægges. Værdien reduceres med en værdi svarende til et års husleje af tomgangslejemål.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejernerne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomme, hvor den afkastbaserede model ikke kan anvendes, måles til kostpris. Der foretages nedskrivninger til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Under andre tilgodehavender indregnes indeståender hos Grundejernes Investeringsfond. Dette tilgodehavende er forbundet med restiktioner i henhold til anvendelsen, da dette kun kan bruges til forbedringer eller vedligehold af ejendommene.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter øvrige kapitalandele, der måles til dagsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

## Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.