

J.B. Møller Holding A/S

Lindevej 28
6240 Løgumkloster
CVR-nr. 26011582

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.06.2018

Dirigent

Navn: Jan Bødevadt Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26011582
Hjemsted: Tønder
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

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

Direktion

Bent Martin Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 01.06.2018

Direktion

Bent Martin Møller

Bestyrelse

Bent Martin Møller

Jan Bødevadt Møller

Birthe Clausen Møller

Tine Nissen Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.B. Møller Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 01.06.2018

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 7.913 t.kr. og egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør 97.712 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.295.369	3.551.628
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.227.227	8.308.441
Personaleomkostninger	1	(1.204.544)	(1.141.679)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(869)</u>
Driftsresultat		10.318.052	10.717.521
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		103.026	114.557
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	11.747.500
Andre finansielle indtægter		2.112.345	2.977.731
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.324.155)</u>	<u>(1.413.632)</u>
Resultat før skat		10.209.268	24.143.677
Skat af årets resultat	2	<u>(2.296.299)</u>	<u>(2.713.223)</u>
Årets resultat		7.912.969	21.430.454
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Overført til øvrige reserver		0	(6.882.454)
Overført resultat		<u>7.912.969</u>	<u>23.312.908</u>
		7.912.969	21.430.454

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		142.400.162	133.750.522
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>142.400.162</u>	<u>133.750.522</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		146.633	122.847
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.868.831	15.751.773
Andre tilgodehavender		14.034.664	15.459.146
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>32.050.128</u>	<u>31.333.766</u>
Anlægsaktiver		<u>174.450.290</u>	<u>165.084.288</u>
Andre tilgodehavender		2.924.709	930.832
Tilgodehavende selskabsskat		57.419	0
Periodeafgrænsningsposter		42.948	34.818
Tilgodehavender		<u>3.025.076</u>	<u>965.650</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.149.052	11.620.569
Værdipapirer og kapitalandele		<u>11.149.052</u>	<u>11.620.569</u>
Likvide beholdninger		<u>2.738.100</u>	<u>298.208</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.912.228</u>	<u>12.884.427</u>
Aktiver		<u>191.362.518</u>	<u>177.968.715</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		96.711.901	88.722.366
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Egenkapital		<u>97.711.901</u>	<u>94.722.366</u>
Udskudt skat		<u>7.141.300</u>	<u>5.469.300</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.141.300</u>	<u>5.469.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		72.816.012	54.630.945
Anden gæld		<u>1.764.102</u>	<u>1.720.319</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>74.580.114</u>	<u>56.351.264</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.217.700	1.107.700
Bankgæld		23.163	5.966.313
Skyldig selskabsskat		0	254.789
Anden gæld	6	9.358.921	12.838.235
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.329.419</u>	<u>1.258.748</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.929.203</u>	<u>21.425.785</u>
Gældsforpligtelser		<u>86.509.317</u>	<u>77.777.049</u>
Passiver		<u>191.362.518</u>	<u>177.968.715</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.000.000	88.722.366	5.000.000	94.722.366
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	98.161	0	98.161
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(21.595)	0	(21.595)
Årets resultat	0	7.912.969	0	7.912.969
Egenkapital ultimo	1.000.000	96.711.901	0	97.711.901

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.197.728	1.134.837
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.842
	1.204.544	1.141.679
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	624.369	778.100
Ændring af udskudt skat	1.672.000	1.937.200
Regulering vedrørende tidligere år	(70)	(2.077)
	2.296.299	2.713.223
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	110.130.604	348.302
Tilgange	1.422.413	0
Kostpris ultimo	111.553.017	348.302
Opskrivninger primo	23.619.918	0
Årets opskrivninger	7.227.227	0
Opskrivninger ultimo	30.847.145	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(348.302)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(348.302)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.400.162	0

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

Noter

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 20.301 kr./m², ejendomme i Århus til gennemsnitlig 25.214 kr./m² og ejendom i Sønderborg til 18.711 kr./m². 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 7.817 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.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	934.425	3.108.591	15.459.146
Tilgange	0	1.613.926	200.074
Afgange	0	0	(1.624.556)
Kostpris ultimo	934.425	4.722.517	14.034.664
Opskrivninger primo	0	12.643.182	0
Årets opskrivninger	0	811.066	0
Opskrivninger ultimo	0	13.454.248	0
Nedskrivninger primo	(811.578)	0	0
Andel af årets resultat	103.026	0	0
Udbytte	(79.240)	0	0
Årets nedskrivninger	0	(307.934)	0
Nedskrivninger ultimo	(787.792)	(307.934)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	146.633	17.868.831	14.034.664

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Visbjerg Vindmøllelaug I/S	Tønder	I/S	45,0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.217.700	1.107.700	72.816.012	65.839.287
Anden gæld	0	0	1.764.102	0
	1.217.700	1.107.700	74.580.114	65.839.287
			2017 kr.	2016 kr.
6. Anden gæld				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			193.163	69.233
Anden gæld i øvrigt			9.165.758	12.769.002
			9.358.921	12.838.235

Af andre skyldige omkostninger vedrører 7.057.742 kr. (10.787.457 kr. sidste år) gæld til selskabsdeltagere.

7. Eventualforpligtelser

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

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut i virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele og har foretaget udlån. Regnskabsmæssig værdi af udlån pr. 31.12.2017 udgør 13.738 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. Dagsværdien pr. 31.12.2017 er positiv med 98 t.kr. og er indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 123.509 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klarlægning 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. m² 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.

Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen.

Omkostningsrefusioner (varmemellemværender) fra lejerne 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning 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.

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.

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

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 værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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