

## **J.B. Møller Holding A/S**

Lindevej 28  
6240 Løgumkloster  
CVR-nr. 26011582

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Bødevadt Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 26011582  
Hjemsted: Tønder  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Bent Martin Møller  
Jan Bødevadt Møller  
Birte 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 24.05.2017

### Direktion

Bent Martin Møller

### Bestyrelse

Bent Martin Møller

Jan Bødevadt Møller

Birte 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores 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.

Esbjerg, den 24.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 21.430 t.kr. og egenkapitalen pr. 31.12.2016 udgør 94.722 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.551.628</b>	<b>3.355.836</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.308.441	10.511.968
Personaleomkostninger	1	(1.141.679)	(1.107.275)
Af- og nedskrivninger		(869)	(36.627)
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.717.521</b>	<b>12.723.902</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		114.557	72.850
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		11.747.500	0
Andre finansielle indtægter	2	2.977.731	10.178.291
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	552.500
Andre finansielle omkostninger	3	(1.413.632)	(3.504.742)
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.143.677</b>	<b>20.022.801</b>
Skat af årets resultat	4	(2.713.223)	(4.293.869)
<b>Årets resultat</b>		<b>21.430.454</b>	<b>15.728.932</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.000.000
Overført til øvrige reserver		(6.882.454)	0
Overført resultat		23.312.908	13.728.932
		<b>21.430.454</b>	<b>15.728.932</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		133.750.522	107.671.161
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	869
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>133.750.522</u></b>	<b><u>107.672.030</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		122.847	917.336
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.751.773	2.838.894
Andre tilgodehavender		15.459.146	15.386.099
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>31.333.766</u></b>	<b><u>19.142.329</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>165.084.288</u></b>	<b><u>126.814.359</u></b>
Andre tilgodehavender		930.832	841.957
Periodeafgrænsningsposter		34.818	44.903
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>965.650</u></b>	<b><u>886.860</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.620.569	11.691.029
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>11.620.569</u></b>	<b><u>11.691.029</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>298.208</u></b>	<b><u>1.892.526</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>12.884.427</u></b>	<b><u>14.470.415</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>177.968.715</u></b>	<b><u>141.284.774</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		0	6.882.454
Overført overskud eller underskud		88.722.366	65.409.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>94.722.366</b>	<b>75.291.912</b>
Udskudt skat		5.469.300	3.532.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.469.300</b>	<b>3.532.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.630.944	55.737.018
Anden gæld		1.720.320	1.365.185
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>56.351.264</b>	<b>57.102.203</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.107.700	1.098.900
Bankgæld		5.966.313	0
Skyldig selskabsskat		254.789	1.505.730
Anden gæld	8	12.838.235	1.813.035
Periodeafgrænsningsposter		1.258.748	940.894
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.425.785</b>	<b>5.358.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.777.049</b>	<b>62.460.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>177.968.715</b>	<b>141.284.774</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	6.882.454	65.409.458	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(6.882.454)	0	0
Årets resultat	0	0	23.312.908	5.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>88.722.366</b>	<b>5.000.000</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				75.291.912
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Tilbageførsel af opskrivninger				(6.882.454)
Årets resultat				28.312.908
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>94.722.366</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.134.837	1.099.175
Andre omkostninger til social sikring	6.842	8.100
	<b>1.141.679</b>	<b>1.107.275</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	363.826	678.877
Dagsværdireguleringer	2.613.905	9.371.549
Øvrige finansielle indtægter	0	127.865
	<b>2.977.731</b>	<b>10.178.291</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	466.475	1.963.695
Dagsværdireguleringer	947.157	1.541.047
	<b>1.413.632</b>	<b>3.504.742</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	778.100	2.009.000
Ændring af udskudt skat	1.937.200	2.283.700
Regulering vedrørende tidligere år	(2.077)	1.169
	<b>2.713.223</b>	<b>4.293.869</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	92.359.684	348.302
Tilgange	17.770.920	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>110.130.604</b>	<b>348.302</b>
Opskrivninger primo	15.311.477	0
Årets opskrivninger	8.308.441	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>23.619.918</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(347.433)
Årets afskrivninger	0	(869)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(348.302)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>133.750.522</b>	<b>0</b>

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 6 boligejendomme, eventuelt med butikker i stueetagen, beliggende i Århus, Sønderborg og på Frederiksberg/Vesterbro samt 2 mindre boligejendomme. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration mv.) og et til ejendommen 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 Sønderborg. Værdiansættelsen medfører, at ejendomme på Frederiksberg er værdiansat til gennemsnitlig 18.728 kr./m<sup>2</sup>, ejendomme i Århus til gennemsnitlig 24.020 kr./m<sup>2</sup> og ejendom i Sønderborg til 18.243 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 7.200 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

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.684.425	2.588.240	15.386.099
Tilgange	0	520.351	273.121
Afgange	(750.000)	0	(200.074)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>934.425</b>	<b>3.108.591</b>	<b>15.459.146</b>
Opskrivninger primo	0	250.654	0
Årets opskrivninger	0	645.028	0
Dagsværdireguleringer	0	11.747.500	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>12.643.182</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(767.089)	0	0
Andel af årets resultat	79.406	0	0
Udbytte	(89.046)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(34.849)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(811.578)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>122.847</b>	<b>15.751.773</b>	<b>15.459.146</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Visbjerg Vindmøllelaug I/S	Tønder	I/S	45,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.107.700	1.098.900	54.630.944	50.475.112
Anden gæld	0	0	1.720.320	0
	<b>1.107.700</b>	<b>1.098.900</b>	<b>56.351.264</b>	<b>50.475.112</b>
			<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			69.233	93.459
Andre skyldige omkostninger			12.769.002	1.719.576
			<b>12.838.235</b>	<b>1.813.035</b>

Af andre skyldige omkostninger vedrører 10.787.457 kr. (73.888 kr. sidste år) gæld til selskabsdeltagere.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautoin på 27,2 mio.kr. overfor virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele.

Selskabet har indgået en tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut i virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele og har foretaget udlån. Regnskabsmæssig værdi af udlån pr. 31.12.2016 udgør 13.538 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. 31.12.2016 er positiv med 70 t.kr.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 116.508 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.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, 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.

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 samt 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

### 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

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 indregnet under finansielle anlægsaktiver 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 værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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