



J. B. Møller Holding A/S

Lindevej 28
6240 Løgumkloster
CVR-nr. 26011582

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2022

Jan Bødevadt Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J. B. Møller Holding A/S

Lindevej 28

6240 Løgumkloster

CVR-nr.: 26011582

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jens Schjerning

Bent Martin Møller

Tine Nissen Møller

Birte Clausen Møller

Jan Bødevadt Møller

Direktion

Bent Martin Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 30.06.2022

Direktion

Bent Martin Møller

direktør

Bestyrelse

Jens Schjerning

Bent Martin Møller

Tine Nissen Møller

Birte Clausen Møller

Jan Bødevadt 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 30.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver udgør et overskud på 4.408 t.kr. mod 3.077 t.kr. året før.

Dagsværdiregulering af ejendomme er positiv med 8.009 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2021 et tilgodehavende på ca. 56 mio.kr. hos et selskab, hvori dattervirksomheden ejer kapitalandele. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor en betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet med 50%, hvilket ca. svarer til datterselskabets andel af den negative egenkapital i den pågældende virksomhed. Nedskrivningen udgør 27.866 t.kr.

Årets resultat før skat udviser herefter et underskud på 15.449 t.kr. Resultat efter skat udgør et underskud på 12.070 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31.12.2021 er positiv med 87.813 t.kr.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.274.999	5.482.643
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.009.384	1.304.369
Personaleomkostninger	2	(1.204.544)	(1.204.544)
Driftsresultat		12.079.839	5.582.468
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.792)	(11.760)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		132.744	4.634
Andre finansielle indtægter	3	1.513.175	45.231
Nedskrivning af finansielle aktiver		(27.866.000)	0
Andre finansielle omkostninger	4	(1.302.582)	(1.239.489)
Resultat før skat		(15.448.616)	4.381.084
Skat af årets resultat	5	3.378.163	(923.069)
Årets resultat		(12.070.453)	3.458.015
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(12.070.453)	3.458.015
Resultatdisponering		(12.070.453)	3.458.015

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		160.815.400	151.424.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	160.815.400	151.424.908
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.400	23.453
Kapitalandele i associerede virksomheder		183.390	50.646
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.591.978	3.860.944
Andre tilgodehavender		27.866.521	53.085.155
Finansielle aktiver	7	31.657.289	57.020.198
Anlægsaktiver		192.472.689	208.445.106
Andre tilgodehavender		292.137	281.243
Tilgodehavende skat		459.802	0
Periodeafgrænsningsposter		5.554	636
Tilgodehavender		757.493	281.879
Likvide beholdninger		225.211	134.408
Omsætningsaktiver		982.704	416.287
Aktiver		193.455.393	208.861.393

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		367.050	(117.718)
Overført overskud eller underskud		86.445.936	98.516.389
Egenkapital		87.812.986	99.398.671
Udskudt skat		5.964.000	9.217.000
Hensatte forpligtelser		5.964.000	9.217.000
Gæld til realkreditinstitutter		65.314.758	67.668.405
Anden gæld		1.947.454	1.943.032
Langfristede gældsforpligtelser	8	67.262.212	69.611.437
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.132.300	2.000.500
Bankgæld		3.157.346	2.629.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.123	199.174
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		23.398.213	21.392.698
Skyldig skat		0	259.207
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	3.317
Anden gæld	9	2.107.961	2.713.321
Periodeafgrænsningsposter		1.483.252	1.436.198
Kortfristede gældsforpligtelser		32.416.195	30.634.285
Gældsforpligtelser		99.678.407	100.245.722
Passiver		193.455.393	208.861.393
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(117.718)	98.516.389	99.398.671
Værdireguleringer	0	621.498	0	621.498
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(136.730)	0	(136.730)
Årets resultat	0	0	(12.070.453)	(12.070.453)
Egenkapital ultimo	1.000.000	367.050	86.445.936	87.812.986

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme:

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,7 mio. kr., jf. omtale heraf i note 6.

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver:

Selskabet har pr. 31.12.2021 et tilgodehavende på ca. 56 mio.kr. hos et selskab, hvori dattervirksomheden ejer kapitalandele. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor en betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet med 50%, hvilket ca. svarer til datterselskabets andel af den negative egenkapital i den pågældende virksomhed.

2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.197.728	1.197.728
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	1.204.544	1.204.544
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.056	2.202
Renteindtægter i øvrigt	3.205	578
Dagsværdireguleringer	1.254.475	42.451
Øvrige finansielle indtægter	254.439	0
	1.513.175	45.231

4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.302.582	1.233.975
Dagsværdireguleringer	0	5.514
	1.302.582	1.239.489

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	558.415
Ændring af udskudt skat	(3.389.730)	373.000
Regulering vedrørende tidligere år	11.567	(8.346)
	(3.378.163)	923.069

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	112.386.058	348.302
Tilgange	1.381.108	0
Kostpris ultimo	113.767.166	348.302
Opskrivninger primo	39.038.850	0
Årets opskrivninger	8.009.384	0
Opskrivninger ultimo	47.048.234	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(348.302)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(348.302)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.815.400	0

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 6 boligejendomme, eventuelt med butikker i stueetagen, beliggende i Århus, Sønderborg og på Frederiksberg/Vesterbro samt 1 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 3,66%-3,97% 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 24.928 kr./m², ejendomme i Århus til gennemsnitlig 25.493 kr./m² og ejendom i Sønderborg til 19.227 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 8.690 t.kr.

For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investerings-ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	12.696.229	23.453	934.425	2.916.534	53.085.155
Tilgange	0	1.056	0	0	2.647.366
Afgange	0	(3.317)	0	0	0
Kostpris ultimo	12.696.229	21.192	934.425	2.916.534	55.732.521
Opskrivninger primo	0	0	0	944.410	0
Årets opskrivninger	0	0	0	(268.966)	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	675.444	0
Nedskrivninger primo	(12.696.229)	0	(883.779)	0	0
Andel af årets resultat	(5.792)	0	132.744	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	(27.866.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.792	(5.792)	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(12.696.229)	(5.792)	(751.035)	0	(27.866.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	15.400	183.390	3.591.978	27.866.521

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
JBM Family Holding ApS, stemmer 100%	Tønder	ApS	20

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Visbjerg Vindmøllelaug I/S	Tønder	I/S	45

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.132.300	2.000.500	65.314.758	56.806.451
Anden gæld	0	0	1.947.454	0
	2.132.300	2.000.500	67.262.212	56.806.451

9 Anden gæld (kortfristet)

	2021	2020
	kr.	kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	130.584	175.932
Afledte finansielle instrumenter	588.829	1.210.327
Anden gæld i øvrigt	1.388.548	1.327.062
	2.107.961	2.713.321

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. 31.12.2021 er negativ med 589 t.kr. og er indregnet under anden gæld.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på 884 t.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. 31.12.2021 udgør 27.866 t.kr. og er opført under andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver).

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskab, hvori selskabet har foretaget udlån. Erklæringens ordlyd er følgende:

J.B. Møller Holding A/S har pr. 31. december 2021 et tilgodehavende på t.DKK 55.733 hos Scandinavian Farms Invest A/S. Jeg erklærer, at jeg ikke har til hensigt at inddrive tilgodehavender, før selskabet har tilstrækkelig kapital til at indfri sine øvrige kreditorer og foretage tilbagebetaling uden at påvirke selskabets fortsatte drift. Hensigtserklæringen afgives for en periode på mindst 12 måneder fra 20. maj 2022. Endvidere erklærer jeg, at jeg som aktionærer med en ejerandel på 12,5% har til hensigt at støtte selskabets finansiering for en periode på mindst 12 måneder fra 20. maj 2022.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 136.226 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

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.

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 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).

Balancen

Materielle aktiver

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 aktiver 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 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. 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.

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 tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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.

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

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

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 skat

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

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 sambeskatningsbidrag

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