



## J. B. Møller Holding A/S

Lindevej 28  
6240 Løgumkloster  
CVR-nr. 26011582

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.07.2021

---

**Jan Bødevadt Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J. B. Møller Holding A/S

Lindevej 28

6240 Løgumkloster

CVR-nr.: 26011582

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Bent Martin Møller

Tine Nissen Møller

Birte Clausen Møller

Jan Bødevadt Møller

Jens Schjærning

## Direktion

Bent Martin Møller

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 06.07.2021

## Direktion

**Bent Martin Møller**

## Bestyrelse

**Bent Martin Møller**

**Tine Nissen Møller**

**Birte Clausen Møller**

**Jan Bødevadt Møller**

**Jens Schjerning**

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### **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 06.07.2021

### **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 udviser et overskud på 3.458 t.kr. mod et underskud på 1.807 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31.12.2020 udgør 99.399 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.482.643</b>	<b>5.307.626</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.304.369	1.331.528
Personaleomkostninger	2	(1.204.544)	(1.204.544)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.582.468</b>	<b>5.434.610</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(11.760)	(1.248.633)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.634	80.241
Andre finansielle indtægter	3	45.231	1.066.221
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(4.981.300)
Andre finansielle omkostninger	4	(1.239.489)	(1.138.477)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.381.084</b>	<b>(787.338)</b>
Skat af årets resultat	5	(923.069)	(1.019.703)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.458.015</b>	<b>(1.807.041)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.458.015	(1.807.041)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.458.015</b>	<b>(1.807.041)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		151.424.908	150.942.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>151.424.908</b>	<b>150.942.162</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.453	73.390
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.646	229.012
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.860.944	3.975.804
Andre tilgodehavender		53.085.155	48.697.966
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>57.020.198</b>	<b>52.976.172</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>208.445.106</b>	<b>203.918.334</b>
Andre tilgodehavender		281.243	432.370
Tilgodehavende skat		0	220.030
Periodeafgrænsningsposter		636	5.790
<b>Tilgodehavender</b>		<b>281.879</b>	<b>658.190</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	158.941
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>158.941</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>134.408</b>	<b>559.747</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>416.287</b>	<b>1.376.878</b>
<b>Aktiver</b>		<b>208.861.393</b>	<b>205.295.212</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(117.718)	0
Overført overskud eller underskud		98.516.389	95.058.374
<b>Egenkapital</b>		<b>99.398.671</b>	<b>96.058.374</b>
Udskudt skat		9.217.000	8.844.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.217.000</b>	<b>8.844.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		67.668.405	69.678.551
Anden gæld		1.943.032	1.877.091
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>69.611.437</b>	<b>71.555.642</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.000.500	1.860.700
Bankgæld		2.629.870	3.648.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.174	554.827
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.392.698	18.897.842
Skyldig skat		259.207	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.317	40.379
Anden gæld	9	2.713.321	2.408.807
Periodeafgrænsningsposter		1.436.198	1.425.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.634.285</b>	<b>28.837.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>100.245.722</b>	<b>100.392.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>208.861.393</b>	<b>205.295.212</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	0	95.058.374	96.058.374
Værdireguleringer	0	(150.920)	0	(150.920)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	33.202	0	33.202
Årets resultat	0	0	3.458.015	3.458.015
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(117.718)</b>	<b>98.516.389</b>	<b>99.398.671</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig 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 8,4 mio. kr., jf. omtale heraf i note 6.

## 2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
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	2	2

## 3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.202	142.127
Renteindtægter i øvrigt	578	2.485
Dagsværdireguleringer	42.451	921.609
	<b>45.231</b>	<b>1.066.221</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.233.975	1.100.112
Dagsværdireguleringer	5.514	38.365
	<b>1.239.489</b>	<b>1.138.477</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	558.415	730.196
Ændring af udskudt skat	373.000	387.100
Regulering vedrørende tidligere år	(8.346)	(137.972)
Refusion i sambeskatning	0	40.379
	<b>923.069</b>	<b>1.019.703</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	113.207.681	348.302
Tilgange	259.630	0
Afgange	(1.081.253)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>112.386.058</b>	<b>348.302</b>
Opskrivninger primo	37.734.481	0
Årets opskrivninger	1.304.369	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>39.038.850</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(348.302)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(348.302)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>151.424.908</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%-3,88% 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 23.100 kr./m<sup>2</sup>, ejendomme i Århus til gennemsnitlig 25.357 kr./m<sup>2</sup> og ejendom i Sønderborg til 18.998 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 8.414 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	73.390	934.425	2.859.958	48.697.966
Tilgange	0	2.202	0	56.576	4.387.189
Afgange	0	(40.379)	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.696.229</b>	<b>35.213</b>	<b>934.425</b>	<b>2.916.534</b>	<b>53.085.155</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	1.115.846	0
Årets opskrivninger	0	0	0	(171.436)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>944.410</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(12.696.229)	0	(705.413)	0	0
Andel af årets resultat	(11.760)	0	4.634	0	0
Udbytte	0	0	(183.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.760	(11.760)	0	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.696.229)</b>	<b>(11.760)</b>	<b>(883.779)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>23.453</b>	<b>50.646</b>	<b>3.860.944</b>	<b>53.085.155</b>

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 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.500	1.860.700	67.668.405	60.158.443
Anden gæld	0	0	1.943.032	0
	<b>2.000.500</b>	<b>1.860.700</b>	<b>69.611.437</b>	<b>60.158.443</b>

## 9 Anden gæld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	175.932	164.549
Afledte finansielle instrumenter	1.210.327	1.059.407
Anden gæld i øvrigt	1.327.062	1.184.851
	<b>2.713.321</b>	<b>2.408.807</b>

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. 31.12.2020 er negativ med 1.210 t.kr. og er indregnet under anden gæld.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på 710 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. 31.12.2020 udgør 53.085 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 2020 et tilgodehavende på DKK 53.085.155 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 15. april 2021. 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 15. april 2021.

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 151.425 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. 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 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.

### **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.

**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 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.