

# **JT Ejendomme, Vejen ApS**

Hvedevænget 22, 6600 Vejen  
CVR-nr. 27 28 67 47

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.17

Jan Terkelsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 25

---

---

**Selskabet**

---

JT Ejendomme, Vejen ApS  
Hvedevænget 22  
6600 Vejen  
Hjemsted: Vejen  
CVR-nr.: 27 28 67 47  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
13. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Jan Terkelsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Terkelsen Portfolio ApS, Vejen

---

**Associeret virksomhed**

---

Grindsted Ejendomsselskab A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for JT Ejendomme, Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 15. juni 2017

**Direktionen**

Jan Terkelsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i JT Ejendomme, Vejen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JT Ejendomme, Vejen ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 15. juni 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme, som består af bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, er værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 5,0 - 9,5%.

Det er ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 6.009.041 mod DKK 1.652.832 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.642.574.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	<b>1.940.357</b>	<b>1.973.987</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	-397.122	-223.327
	<b>1.543.235</b>	<b>1.750.660</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.659.226	832.329
	<b>-1.115.991</b>	<b>2.582.989</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.498.333	580.871
3 Andre finansielle indtægter	57.616	270.132
4 Andre finansielle omkostninger	-2.133.026	-1.653.891
	<b>5.306.932</b>	<b>1.780.101</b>
<b>Resultat før skat</b>		
5 Skat af årets resultat	702.109	-127.269
	<b>6.009.041</b>	<b>1.652.832</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.032.850	80.871
Overført resultat	-23.809	1.571.961
	<b>6.009.041</b>	<b>1.652.832</b>
<b>I alt</b>		

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	51.766.983	54.194.942
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.766.983</b>	<b>54.194.942</b>
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.882.273	2.849.423
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.032.582	1.478.863
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.914.855</b>	<b>4.328.286</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>61.681.838</b>	<b>58.523.228</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.608	165.633
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	847.817	776.679
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	465.483	0
	Tilgodehavende selskabsskat	35.483	23.822
	Andre tilgodehavender	40.346	80.000
	Periodeafgrænsningsposter	11.579	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.437.316</b>	<b>1.046.134</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	994.847	305.940
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>994.847</b>	<b>305.940</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.056.890</b>	<b>887.521</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.489.053</b>	<b>2.239.595</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>65.170.891</b>	<b>60.762.823</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.390.773	357.923
	Overført resultat	10.126.801	10.277.387
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.642.574</b>	<b>10.760.310</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.583.798	2.288.447
8	Andre hensatte forpligtelser	0	490.205
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.583.798</b>	<b>2.778.652</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	27.804.306	28.755.974
9	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	45.000
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.009.652	4.764.007
9	Deposita	845.274	880.338
9	Anden gæld	2.486.806	2.324.272
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.146.038</b>	<b>36.769.591</b>
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	963.199	1.091.336
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.603.693	5.432.826
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.568	128.072
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.346.711	194.800
	Anden gæld	3.777.310	3.607.236
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.798.481</b>	<b>10.454.270</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.944.519</b>	<b>47.223.861</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>65.170.891</b>	<b>60.762.823</b>

10 Afledte finansielle instrumenter

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	357.923	10.277.387
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-126.777
Forslag til resultatdisponering	0	6.032.850	-23.809
Saldo pr. 31.12.16	125.000	6.390.773	10.126.801

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	394.286	198.544
Andre omkostninger til social sikring	2.836	420
Andre personaleomkostninger	0	24.363
I alt	397.122	223.327
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-72.667	580.871
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	8.571.000	0
I alt	8.498.333	580.871

Gevinst ved salg af associerede virksomheder, er en udvandringsgevinst, der er opstået ved nedbringelse af selskabets ejerandel i Grindsted Ejendomsselskab A/S fra 25,00% til 24,65% i forbindelse med nytægning til overkurs af en anden aktionær i Grindsted Ejendomsselskab A/S som led i et generationsskifte.

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	47.315	43.498
Renteindtægter i øvrigt	0	36
Øvrige finansielle indtægter	10.301	226.598
Øvrige finansielle indtægter	10.301	226.634
I alt	57.616	270.132

	2016 DKK	2015 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	284.670	221.638
Renteomkostninger i øvrigt	721.985	832.628
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	539.622	476.773
Øvrige finansielle omkostninger	586.749	122.852
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.848.356	1.432.253
I alt	2.133.026	1.653.891

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	35.757	-56.787
Skatteværdi af underskud i tilknyttede virksomheder	-33.217	-21.918
Årets regulering af udskudt skat	-704.649	205.974
I alt	-702.109	127.269

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	41.773.603
Tilgang i året	231.267
Kostpris pr. 31.12.16	42.004.870
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	12.421.339
Dagsværdireguleringer i året	-2.659.226
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	9.762.113
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	51.766.983

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 5,0 - 9,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**7. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	2.491.500
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.16	2.491.500
Opskrivninger pr. 01.01.16	357.923
Årets resultat fra kapitalandele	-72.667
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.465.483
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	8.571.000
Opskrivninger pr. 31.12.16	6.390.773
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	8.882.273

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Associerede virksomheder:				
Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund	24,65%	36.026.498	-294.736	8.882.273

**8. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	403.984
Kortfristede forpligtelser	0	86.221
I alt	0	490.205

Andre hensatte forpligtelser omfatter midler bundet i Grundejernes Investeringsfond, der udelukkende kan anvendes til senere forbedring af ejendomme.



## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	918.199	22.983.035	28.722.505	29.667.310
Gæld til øvrige kreditinstitutter	45.000	0	45.000	225.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.009.652	4.764.007
Deposita	0	0	845.274	880.338
Anden gæld	0	0	2.486.806	2.324.272
I alt	963.199	22.983.035	37.109.237	37.860.927

## 10. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med udløbsdato senest den 30. juni 2025, med en samlet markedsværdi på t.DKK 2.487.

## 11. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.723 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.767.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. t.DKK 4.950.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der endvidere deponeret værdipapirer til en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 på t.DKK 1.759.

Af selskabets samlede likvide beholdninger er t.DKK 8 deponeret/pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut.

Af selskabets samlede likvide beholdninger er t.DKK 404 bundet i Grundejernes Investeringsfond, der udelukkende kan anvendes til senere vedligeholdelse af ejendommene.

## 13. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

#### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

#### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter fremtidige forventede omkostninger og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.



**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra lejere vedrørende lejeindtægter i det kommende regnskabsår.