

## **JRPK Holding ApS**

Nygårdsvej 82  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 27436196

## **Årsrapport 01.08.2017 - 31.07.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Flemming Schmidt

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017/18	2
Balance pr. 31.07.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JRPK Holding ApS  
Nygårdsvej 82  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27436196  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.08.2017 - 31.07.2018

## Bestyrelse

Flemming Schmidt  
Peter Kristiansen  
Jesper Rehné Jensen

## Direktion

Jesper Rehné Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018 for JRPK Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.12.2018

### Direktion

Jesper Rehné Jensen

### Bestyrelse

Flemming Schmidt

Peter Kristiansen

Jesper Rehné Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JRPK Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JRPK Holding ApS for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018, 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. 31.07.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 19.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at eje kapitalandele i datterselskaber mv. samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017/18 erhvervet yderligere ejerandele i en række datterselskaber og vil fremadrettet være holdingselskab for en række ejendomsselskaber.

Årets resultat udgør et overskud på 5.763 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.367.426</b>	<b>3.518.035</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.927.780	(191.630)
Personaleomkostninger	1	(19.966)	(2.870.956)
Af- og nedskrivninger	2	(7.078)	(64.679)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.268.162</b>	<b>390.770</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.399.754	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(139.151)	2.856.681
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		90.307	0
Andre finansielle indtægter		3.357	23.603
Andre finansielle omkostninger		(958.768)	(886.902)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.663.661</b>	<b>2.384.152</b>
Skat af årets resultat	3	(900.527)	98.800
<b>Årets resultat</b>		<b>5.763.134</b>	<b>2.482.952</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.763.134	2.482.952
		<b>5.763.134</b>	<b>2.482.952</b>

## Balance pr. 31.07.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		15.000.000	24.672.220
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	509.731
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>25.181.951</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.322.901	11.743.793
Kapitalandele i associerede virksomheder		24.570	163.721
Deposita		0	10.800
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>28.347.471</u></b>	<b><u>11.918.314</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>43.347.471</u></b>	<b><u>37.100.265</u></b>
Aktiver bestemt for salg		13.600.000	0
<b>Varebeholdninger</b>	<b>6</b>	<b><u>13.600.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.227	13.344
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		421.675	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		60.909	444.133
Andre tilgodehavender		36.080	62.091
Periodeafgrænsningsposter		0	13.718
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>519.891</u></b>	<b><u>533.286</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.437.736</u></b>	<b><u>3.142</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>15.557.627</u></b>	<b><u>536.428</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>58.905.098</u></b>	<b><u>37.636.693</u></b>

## Balance pr. 31.07.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.793.116	4.529.389
Overført overskud eller underskud		<u>29.560.355</u>	<u>4.791.311</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>36.853.471</u></b>	<b><u>9.445.700</u></b>
Udskudt skat		<u>2.348.058</u>	<u>1.493.806</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.348.058</u></b>	<b><u>1.493.806</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.749.880	14.141.843
Bankgæld		1.395.870	6.450.589
Skyldig selskabsskat		<u>114.598</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>5.260.348</u></b>	<b><u>20.592.432</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	13.851.403	567.845
Bankgæld		0	1.133.103
Deposita		372.780	397.080
Gæld til associerede virksomheder		0	2.008.571
Anden gæld		210.138	1.910.381
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.900</u>	<u>87.775</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.443.221</u></b>	<b><u>6.104.755</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.703.569</u></b>	<b><u>26.697.187</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>58.905.098</u></b>	<b><u>37.636.693</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	4.529.389	4.791.311	9.445.700
Kapitalforhøjelse	375.000	0	21.027.400	21.402.400
Øvrige egenkapitalposter	0	0	310.560	310.560
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(68.323)	(68.323)
Årets resultat	0	2.263.727	3.499.407	5.763.134
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.793.116</b>	<b>29.560.355</b>	<b>36.853.471</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	2.353.374
Pensioner	604	246.178
Andre omkostninger til social sikring	19.042	70.941
Andre personaleomkostninger	320	200.463
	<b>19.966</b>	<b>2.870.956</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>7</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	64.679
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.078	0
	<b>7.078</b>	<b>64.679</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	46.275	0
Ændring af udskudt skat	854.252	(98.800)
	<b>900.527</b>	<b>(98.800)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	17.923.465	638.025
Overførsler	(8.377.206)	0
Tilgange	0	(638.025)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.546.259</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(128.294)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	128.294
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.748.755	0
Årets dagsværdireguleringer	3.927.780	0
Tilbageførsel ved afgang	(5.222.794)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.453.741</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,6% (6,3% pr. 31.07.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 1.500 t.kr. pr. 31.07.2018.

Forudsætningerne for de enkelte ejendomme er fastsat således:

Kontorejendomme i Esbjerg centrum (2 ejendomme i alt 366 m<sup>2</sup> fordelt på 8 lejemål) 5,5%-7,25% med et normaliseret driftsafkast på 167 t.kr.

Ejerlejligheder i Esbjerg centrum (2 ejendomme i alt 786 m<sup>2</sup> fordelt på 11 lejemål) 4,75% med et normaliseret driftsafkast på 579 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendomme.

En række ejendomme er i indeværende år blevet omklassificeret og er overført til omsætningsaktiver (aktiver bestemt for salg).

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	7.312.500	62.500	10.800
Tilgange	14.179.354	0	0
Afgange	0	0	(10.800)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.491.854</b>	<b>62.500</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	4.431.293	101.221	0
Andel af årets resultat	2.399.754	(101.221)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.831.047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andel af årets resultat	0	(37.930)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(37.930)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.322.901</b>	<b>24.570</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
HHJRPK A/S	Esbjerg	A/S	66,7
HHJRPK II A/S	Esbjerg	A/S	66,7
SKJRPK A/S	Esbjerg	A/S	66,7
SKJRPK II A/S	Esbjerg	A/S	66,7
JRPK A/S	Esbjerg	A/S	100,0
JRPK II A/S	Esbjerg	A/S	100,0
JRPK VI ApS	Esbjerg	ApS	100,0

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
J & J Ejendomsinvest ApS	Esbjerg	ApS	50,0

### 6. Varebeholdninger

Varebeholdninger består af samlet 2 ejendomme, som er bestemt for salg. Ejendommene er bogført til nettorealiseringsværdi og er overført fra investeringsejendomme.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	10.390.768	316.045	3.749.880	3.029.228
Bankgæld	3.460.635	251.800	1.395.870	1.193.870
Skyldig selskabsskat	0	0	114.598	0
	<b>13.851.403</b>	<b>567.845</b>	<b>5.260.348</b>	<b>4.223.098</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet en selvskyldnerkaution overfor datterselskabet SKJRPK II A/S's bankgæld. Hæftelsen er maksimeret til 1.000 t.kr.

Selskabet er administrationselskab 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.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.540 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.300 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 anlægsaktiver

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris/dagsværdi, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen/dagsværdi omfatter dagsværdien for ejendommene ved overgang fra investeringsejendomme til aktiver bestemt for salg (omklassifikation).

Nettorealisation sværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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