



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

JACOB GRØNLUND A/S
HAVREVÆNGET 6, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2020

Jacob Grønlund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jacob Grønlund A/S Havrevænget 6 9500 Hobro
	CVR-nr.: 28 47 81 00 Stiftet: 14. januar 2005 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Jacob Grønlund Ole Grønlund Kirsten Grønlund
Direktion	Jacob Grønlund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord A/S Adelgade 31 9500 Hobro Nykredit Bank A/S Frederikskaj 4 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Jacob Grønlund A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 30. november 2020

Direktion:

Jacob Grønlund

Bestyrelse:

Jacob Grønlund

Ole Grønlund

Kirsten Grønlund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Jacob Grønlund A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jacob Grønlund A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

Hobro, den 30. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom indenfor bolig og erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på skøn over de aktuelle markedsforhold herunder markedsleje og afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på baggrund af en række samfundsmæssige forhold særligt renteniveauet og på baggrund af en række individuelle kvalitetsforhold for den enkelte ejendom. En ændring i renteniveauet og derved en ændring af investors afkastkrav vil påvirke værdien af selskabets ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.079 tkr. mod 2.817 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I indeværende regnskabsår har selskabet påbegyndt reovering af et større ejendomsprojekt der forventes at stå klar til til udlejning juni 2021. Udlejningen er påbegyndt og forventes fuldt udlejet ved projektets afslutning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.229.523	3.517.482
Personaleomkostninger.....	1	-818.523	-778.091
Af- og nedskrivninger.....		-170.225	-136.383
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.573.769	1.755.025
DRIFTSRESULTAT		4.814.544	4.358.033
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		-77.580	40.516
Andre finansielle indtægter.....	2	-3.652	62.630
Andre finansielle omkostninger.....	3	-806.233	-857.686
RESULTAT FØR SKAT		3.927.079	3.603.493
Skat af årets resultat.....	4	-848.549	-786.746
ÅRETS RESULTAT		3.078.530	2.816.747
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-77.580	40.516
Overført resultat.....		3.156.110	2.776.231
I ALT		3.078.530	2.816.747

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		378.430	486.864
Indretning af lejede lokaler.....		746.508	788.799
Investeringsjendomme.....		79.626.295	67.967.762
Materielle anlægsaktiver.....	5	80.751.233	69.243.425
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.196.468	2.218.048
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		81.336	81.336
Finansielle anlægsaktiver.....	6	2.277.804	2.299.384
ANLÆGSAKTIVER.....		83.029.037	71.542.809
Projektejendomme.....		0	4.056.610
Varebeholdninger.....		0	4.056.610
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		220.925	102.142
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	93.664
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.008.076	1.071.252
Andre tilgodehavender.....		26.669	33.345
Tilgodehavender.....		1.255.670	1.300.403
Likvider.....		0	1.276.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.255.670	6.633.013
AKTIVER.....		84.284.707	78.175.822

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		330.045	407.625
Overført overskud.....		12.555.566	9.399.455
EGENKAPITAL.....		13.385.611	10.307.080
Hensættelse til udskudt skat.....		5.310.465	4.564.817
Andre hensatte forpligtelser.....		1.682.658	590.678
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.993.123	5.155.495
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.429.093	39.522.995
Selskabsskat.....		102.901	78.913
Huslejedepositum.....		1.181.756	954.226
Feriepengeindefrysning.....		66.377	0
Ansvarlig lånekapital.....		6.000.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	55.780.127	47.556.134
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.526.377	2.202.118
Gæld til pengeinstitutter.....		3.992.308	9.467.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		572.003	1.609.811
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		178.416	187.328
Gæld til associerede virksomheder.....		0	180.424
Anden gæld.....		856.742	1.509.562
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.125.846	15.157.113
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		63.905.973	62.713.247
PASSIVER.....		84.284.707	78.175.822
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 2)			
Løn og gager.....	778.945	690.519	
Pensioner.....	-3.025	35.155	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.954	6.515	
Andre personaleomkostninger.....	38.649	45.902	
	818.523	778.091	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	6.050	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-3.652	56.580	
	-3.652	62.630	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.839	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	800.394	857.686	
	806.233	857.686	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.901	78.913	
Regulering af udskudt skat.....	745.648	707.833	
	848.549	786.746	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. juli 2019.....	640.724	845.824	55.785.398
Tilgang.....	19.500	0	9.084.764
Kostpris 30. juni 2020.....	660.224	845.824	64.870.162
Opskrivninger 1. juli 2019.....	0	0	12.182.364
Årets opskrivninger.....	0	0	2.573.769
Opskrivninger 30. juni 2020.....	0	0	14.756.133
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....	153.860	57.025	0
Årets afskrivninger.....	127.934	42.291	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....	281.794	99.316	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	378.430	746.508	79.626.295

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendomme består af udlejningsejendomme i Hobro og omegn samt i Skagen by. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boliglejemålene i Hobro og omegn er vurderet i niveauet 2,3 - 2,4 mio kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5-6%.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for erhvervslejemålene i Hobro er vurderet i niveauet 1,1 - 1,2 mio kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6-7%

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for erhvervslejemålene i Skagen er vurderet i niveauet 0,6 - 0,7 mio kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6-7%

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

Følsomheden i dagsværdi påvirkes af idsving i renteniveau, markedsleje mv.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2019.....	1.810.424	0
Tilgang.....	56.000	81.336
Kostpris 30. juni 2020.....	1.866.424	81.336
Opskrivninger 1. juli 2019.....	407.624	0
Årets opskrivninger.....	-77.580	0
Opskrivninger 30. juni 2020.....	330.044	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	2.196.468	81.336

	Aktiekapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	500.000	407.625	9.399.456	10.307.081
Forslag til resultatdisponering.....		-77.580	3.156.110	3.078.530
Egenkapital 30. juni 2020.....	500.000	330.045	12.555.566	13.385.611

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	49.955.470	1.526.377	41.733.919	40.725.113	1.202.118
Selskabsskat.....	102.901	0	0	78.913	0
Huslejedepositum.....	1.181.756	0	1.181.756	954.226	0
Feriepengeindefrysning.....	66.377	0	0	0	0
Ansvarlig lånekapital.....	7.000.000	1.000.000	2.000.000	8.000.000	1.000.000
	58.306.504	2.526.377	44.915.675	49.758.252	2.202.118

Eventualposter mv.

8

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor Lønborggård ApS' mellemværende med Nykredit.

Selskabet har indgået leasingaftale med Ford Credit med en restløbetid på 3 mdr. og en restforpligtelse på 9 tkr.

Selskabet har indgået leasingaftale med Spar Nord med en restløbetid på 36 mdr. og en restforpligtelse på 142 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jacob Grønlund Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 49.995 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 69.140 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev nom. 8.434 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 29.590 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jacob Grønlund A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Indretning af lejede lokaler og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Investeringsejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model.

Afkastkrav er følgende:

Vejet gennemsnitlig afkastkrav:	5,88%
Lavest afkastkrav:	5,0%
Højest afkastkrav:	7,0%

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Projektbeholdninger

Ejendomme under opførelse samt ejendomme i behold med salg for øje måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelse samt udskudt skat.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.