

Jes J. Petersen Property Investment A/S
Langelinie 5
5230 Odense M

CVR-nummer 28863187

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *9. 12. 18*



Jes Jessen Petersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Jes J. Petersen Property Investment A/S
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 28863187
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Jørn Frølich
Ole Vorm
Jes Jessen Petersen

Direktion

Jes Jessen Petersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Jes J. Petersen Property Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 4. december 2018

Direktionen:



Jes Jessen Petersen

Bestyrelsen:



Jørn Frølich

Ole Vorm

Jes Jessen Petersen

Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jes J. Petersen Property Investment A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jes J. Petersen Property Investment A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 4. december 2018

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhverve og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Alle investeringsejendomme er udlejede ved regnskabsårets udgang.

Investeringsejendommene værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Investeringsejendommernes samlede bogførte værdi udgør DKK 33,7 mio. ved regnskabsårets udgang. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering på DKK 5,9 mio.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	1.148.767	926
1	Personaleomkostninger	-19.923	-54
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.884.100	182
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-17.189	0
	Resultat før finansielle poster	6.995.755	1.054
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	236.305	348
2	Finansielle indtægter	273.249	267
3	Finansielle omkostninger	-676.799	-514
	Resultat før skat	6.828.509	1.155
4	Skat af årets resultat	-1.422.040	-159
	Årets resultat	5.406.469	996
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	236.305	348
	Overført resultat	5.170.164	648
	Resultatdisponering i alt	5.406.469	996

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Investeringsejendomme	33.700.000	27.800
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68.754	86
	Materielle anlægsaktiver	33.768.754	27.886
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.612.640	4.376
8	Deposita	45.000	45
	Finansielle anlægsaktiver	4.657.640	4.421
	Anlægsaktiver i alt	38.426.394	32.307
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.376.851	7.182
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	13
	Tilgodehavende skat	100.000	27
	Andre tilgodehavender	1.476.910	1.560
	Periodeafgrænsningsposter	28.361	8
	Tilgodehavender	6.982.122	8.789
	Likvide beholdninger	835.054	108
	Omsætningsaktiver i alt	7.817.176	8.897
	Aktiver i alt	46.243.570	41.205

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
9	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.321.814	3.086
	Overført resultat	21.724.378	16.953
10	Egenkapital i alt	25.546.192	20.538
	Hensættelser til udskudt skat	2.748.000	1.487
	Hensatte forpligtelser	2.748.000	1.487
11	Gæld til realkreditinstitutter	16.921.347	16.671
12	Langfristede gældsforpligtelser	16.921.347	16.671
	Gæld til realkreditinstitutter	83.031	0
	Deposita	483.820	464
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	136
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.591
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	48.695	0
	Selskabsskat	44.688	121
	Anden gæld	317.798	197
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.028.032	2.509
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	20.697.378	20.667
	Passiver i alt	46.243.570	41.205
13	Eventualforpligtelser		
14	Kontraktlige forpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	15.028	51
	Øvrige personaleomkostninger	4.895	3
	Personaleomkostninger i alt	19.923	54
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	225.241	261
	Andre finansielle indtægter	48.008	6
	Finansielle indtægter i alt	273.249	267
3	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	28.660	41
	Andre finansielle omkostninger	648.139	472
	Finansielle omkostninger i alt	676.799	514
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	161.040	145
	Regulering af udskudt skat	1.261.000	14
	Skat af årets resultat i alt	1.422.040	159
5	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. juli	28.615.146	28.498
	Tilgang i årets løb	15.900	118
	Kostpris 30. juni	28.631.046	28.615
	Dagsværdiregulering 1. juli	-815.146	-998
	Årets dagsværdiregulering	5.884.100	182
	Dagsværdireguleringer 30. juni	5.068.954	-815
	Investeringsejendomme i alt	33.700.000	27.800

Investeringsejendomme består af 7 boligudlejningsejendomme, hvoraf 6 er beliggende i Odense

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

og 1 er beliggende i Hejls. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017/18	2016/17
Udlejningsprocent	100,00	100,00
Afkastkrav i % (vægtet gennemsnit)	4,58	5,18
Afkastkrav i % (interval)	4,25-5,50	5,00-6,0

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med DKK 3,3 mio.

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli	85.943	0
Tilgang i årets løb	0	86
Kostpris 30. juni	<u>85.943</u>	<u>86</u>
Årets af- og nedskrivninger	-17.189	0
Afskrivninger 30. juni	<u>-17.189</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>68.754</u>	<u>86</u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	1.290.826	1.291
Kostpris 30. juni	<u>1.290.826</u>	<u>1.291</u>
Værdireguleringer 1. juli	3.085.509	2.737
Årets resultatandel	236.305	373
Årets afskrivninger	0	-25
Værdireguleringer 30. juni	<u>3.321.814</u>	<u>3.086</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>4.612.640</u>	<u>4.376</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Crebo ApS	Odense	100%

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

Crebo ApS ejer 51,2% af Rypevej 1-3 ApS og 100% af Teglværksskoven ApS, med hjemsted i Odense Kommune.

8 Deposita

Deposita 1. juli	45.000	45
Deposita i alt	45.000	45

9 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	500.000	500
Virksomhedskapital i alt	500.000	500

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.

10 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	3.086	16.953	20.538
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0	-398	-398
Årets resultat	0	236	5.170	5.406
Egenkapital ultimo	500	3.322	21.724	25.546

11 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter	16.670.649	16.671
Finansielle kontrakter, dagsværdi	333.729	0
Overført til kortfristet gæld	-83.031	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.921.347	16.671

I gæld til realkreditinstitutter indgår negativ dagsværdi af renteswap på TDKK 334. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede lån.

Renteswappen sikrer en fast rente på 1,49% i restløbetiden. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes månedsvis.

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
12	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	16.393.760 16.488
13	Eventualforpligtelser	
	Selskabet har afgivet ulimiteret hensigtserklæring overfor Sdr. Ringvej ApS` pengeinstitut.	
	Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til realkreditinstitut TDKK 9.851.	
	Selskabet har kautioneret for dattervirksomheds gæld til andre pengekreditorer TDKK 1.794.	
	Selskabet er sambeskattet med de andre selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 45 pr. 30. juni 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
14	Kontraktlige forpligtelser	
	Selskabet har en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er opgjort til TDKK 50 og har en resterende løbetid på 6 måneder.	
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for forpligtelse overfor ejerforening er tinglyst byrde stor TDKK 66.	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.921, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 33.700.	
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.900, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 29.432. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 5.400 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500 er i selskabets besiddelse.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter indtægter fra boliglejemål, indregnes i resultatopgørelsen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Deposita måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis gæld til realkreditinstitutter.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.