

**Ejendomsselskabet J.P.  
Group A/S**  
Hjulgagervej 2  
8800 Viborg  
CVR-nr. 30512286

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Heide Ottosen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet J.P. Group A/S  
Hjulmagervej 2  
8800 Viborg

CVR-nr.: 30512286  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Henrik Heide Ottosen  
Steffen Lindhardt Nørgaard  
Martin Bech Jacobsen Pedersen  
Henning Aabrik  
Niels Herman Møller Jensen

### Direktion

Martin Bech Jacobsen Pedersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet J.P. Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30.03.2017

### Direktion

Martin Bech Jacobsen  
Pedersen

### Bestyrelse

Henrik Heide Ottosen

Steffen Lindhardt Nørgaard

Martin Bech Jacobsen Pedersen

Henning Aabrik

Niels Herman Møller Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet J.P. Group A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.P. Group A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager 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 bl.a. 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 30.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	8.587	8.147	8.510	7.074	9.596
Driftsresultat	6.141	5.710	6.105	4.861	4.456
Resultat af finansielle poster	(1.685)	(1.796)	(1.979)	(1.888)	(2.210)
Årets resultat	3.387	3.472	3.195	3.919	1.574
Samlede aktiver	110.019	111.248	113.291	113.275	105.267
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.074	258	10.428	9.133	740
Egenkapital	31.624	32.621	30.846	31.884	26.672
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	10,5	10,9	10,2	13,4	6,1
Soliditetsgrad (%)	28,7	29,3	27,2	28,1	25,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 3.387 t.kr. mod et overskud på 3.472 t.kr. i 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en indtjeningen på samme niveau i det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.587</b>	<b>8.147</b>
Personaleomkostninger	1	(49)	(55)
Af- og nedskrivninger		<u>(2.397)</u>	<u>(2.382)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.141</b>	<b>5.710</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		135	155
Andre finansielle indtægter		0	2
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.820)</u>	<u>(1.953)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.456</b>	<b>3.914</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(1.069)</u>	<u>(442)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.387</b>	<b>3.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.100	4.800
Overført resultat		<u>(713)</u>	<u>(1.328)</u>
		<b>3.387</b>	<b>3.472</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Grunde og bygninger		108.320	109.701
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		58	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>108.378</b>	<b>109.701</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.077	942
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>1.077</b>	<b>942</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.455</b>	<b>110.643</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1	2
Andre tilgodehavender		563	603
<b>Tilgodehavender</b>		<b>564</b>	<b>605</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>564</b>	<b>605</b>
<b>Aktiver</b>		<b>110.019</b>	<b>111.248</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	5	1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		26.524	26.821
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>4.100</u>	<u>4.800</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>31.624</u></b>	<b><u>32.621</u></b>
Udskudt skat	6	<u>13.962</u>	<u>13.733</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>13.962</u></b>	<b><u>13.733</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>47.487</u>	<u>47.516</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>47.487</u></b>	<b><u>47.516</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.003	3.733
Bankgæld		7.360	6.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90	223
Gæld til tilknyttede virksomheder		261	1.055
Gæld til associerede virksomheder		524	516
Anden gæld		<u>4.708</u>	<u>4.877</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.946</u></b>	<b><u>17.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.433</u></b>	<b><u>64.894</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>110.019</u></b>	<b><u>111.248</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	1.000	26.821	4.800	32.621
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.800)	(4.800)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	457	0	457
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(41)	0	(41)
Årets resultat	0	(713)	4.100	3.387
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>26.524</b>	<b>4.100</b>	<b>31.624</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	49	55
	<b>49</b>	<b>55</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	840	883
Ændring af udskudt skat	229	(441)
	<b>1.069</b>	<b>442</b>
		<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Opskrivninger primo		942
Andel af årets resultat		135
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.077</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.077</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Samejet Hjulmagervej 1, Viborg	Viborg	50,0
	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Aktier	1.000	1.000
	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	13.929	13.683
Gældsforpligtelser	33	50
	<b>13.962</b>	<b>13.733</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.003	3.733	47.487	31.409
	<b>4.003</b>	<b>3.733</b>	<b>47.487</b>	<b>31.409</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Martin B. Pedersen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 108.320 t.kr. (2015: 109.701 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld omfattet af nedenstående solidarisk hæftelse er deponeret skadesløsbrev, nom. 15.000 t.kr., med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 57.387 t.kr. (2015: 58.082 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.000 t.kr., i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.778 t.kr. (2015: 7.955 t.kr.).

Selskabet hæfter sammen med koncernselskaber solidarisk over for pengeinstitutter for følgende engagement:

En samlet kredit omfattende driftskredit, anlægslån og lignende (heraf udnyttet i søsterselskaberne 105.579 t.kr.) med en værdi af 134.682 t.kr. i 2016 (2015: 97.121 t.kr.).

Selskabet hæfter sammen med medinteressent solidarisk over for pengeinstitutter og realkreditinstitutter for følgende engagement i Samejet Hjulmagervej 1, CVR-nr. 32 56 28 09:

Realkreditlån med en samlet restgæld på 2.482 t.kr. (2015: 2.668 t.kr.).

En samlet kredit omfattende driftskredit og anlægslån over for pengeinstitutter på 782 t.kr. (2015: 973 t.kr.).

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
J.P. Group Holding A/S, Viborg



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C omkring udarbejdelse af note for anlægsaktiver.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år på nær nedenstående ændring.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af den nye årsregnskabslov ændret regnskabspraksis omkring præsentation af forslag til udbytte for regnskabsåret. Forslag til udbytte for regnskabsåret bliver nu præsenteret under egenkapitalen, hvor det førhen blev præsenteret under kortfristet gældsforpligtelser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har følgende effekt:

- Egenkapitalen forøges med 4,1 mio. kr. i 2016 og 4,8 mio. kr. i 2015.
- Hoved- og nøgletallene er som følge af overstående tilpasset.

### 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, med fradrag af vareforbrug og andre ekstrerne udgifter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### 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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld 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.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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 eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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