

---

# ***Jens Winther Ejendomme ApS***

Maglegårdsvej 5, 4000 Roskilde

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 57 84 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/1 2020

Jens Winther  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Jens Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. januar 2020

**Direktion**

Jens Winther

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jens Winther Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Winther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 27. januar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor  
mne15270

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Jens Winther Ejendomme ApS  
Maglegårdsvej 5  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31 57 84 77  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Roskilde

## Direktion

Jens Winther

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Pengeinstitut

Nordea  
  
Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 513.823, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 19.825.033.

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.803.201</b>	<b>3.111.895</b>
Personaleomkostninger	1	-745.127	-730.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-635.460	-569.831
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.422.614</b>	<b>1.812.064</b>
Finansielle indtægter	3	63.139	155.022
Finansielle omkostninger	4	-827.029	-879.215
<b>Resultat før skat</b>		<b>658.724</b>	<b>1.087.871</b>
Skat af årets resultat	5	-144.901	-242.327
<b>Årets resultat</b>		<b>513.823</b>	<b>845.544</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	845.000
Overført resultat	513.823	544
	<b>513.823</b>	<b>845.544</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		48.996.360	47.015.067
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>48.996.360</b>	<b>47.015.067</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	17.000	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.455.609	4.088.175
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.472.609</b>	<b>4.088.175</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.468.969</b>	<b>51.103.242</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		333.000	0
Andre tilgodehavender		0	499.982
Periodeafgrænsningsposter		87.729	41.609
<b>Tilgodehavender</b>		<b>420.729</b>	<b>541.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>375.309</b>	<b>1.543.560</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>796.038</b>	<b>2.085.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.265.007</b>	<b>53.188.393</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		19.700.033	19.216.219
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	845.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.825.033</b>	<b>20.186.219</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.262.246	7.208.991
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.262.246</b>	<b>7.208.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.258.063	14.176.774
Kreditinstitutter		4.500.000	4.500.000
Selskabsskat		83.182	299.772
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>16.841.245</b>	<b>18.976.546</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.753.026	1.571.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		530.904	0
Selskabsskat	8	299.772	530.904
Anden gæld	9	4.752.781	4.714.166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.336.483</b>	<b>6.816.637</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.177.728</b>	<b>25.793.183</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.265.007</b>	<b>53.188.393</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	19.216.219	845.000	20.186.219
Betalt ordinært udbytte	0	0	-845.000	-845.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.535.751	0	2.535.751
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.574.224	0	-2.574.224
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	8.464	0	8.464
Årets resultat	0	513.823	0	513.823
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>19.700.033</b>	<b>0</b>	<b>19.825.033</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Årets resultat		513.823	845.544
Reguleringer	10	1.544.251	1.536.351
Ændring i driftskapital	11	121.004	-687.798
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>2.179.078</b>	<b>1.694.097</b>
Renteindbetalinger og lignende		63.139	155.022
Renteudbetalinger og lignende		-827.030	-879.214
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>1.415.187</b>	<b>969.905</b>
Betalt selskabsskat		-530.904	-91.767
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>884.283</b>	<b>878.138</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.616.753	-3.037.387
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.615.566	2.936.479
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.187</b>	<b>-100.908</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.737.251	-1.732.526
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-1.912
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	4.500.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		530.904	0
Betalt udbytte		-845.000	-2.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-2.051.347</b>	<b>765.562</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-1.168.251</b>	<b>1.542.792</b>
Likvider 1. oktober		1.543.560	768
<b>Likvider 30. september</b>		<b>375.309</b>	<b>1.543.560</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		375.309	1.543.560
<b>Likvider 30. september</b>		<b>375.309</b>	<b>1.543.560</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	745.127	730.000
	<u>745.127</u>	<u>730.000</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	635.460	569.831
	<u>635.460</u>	<u>569.831</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	63.139	155.022
	<u>63.139</u>	<u>155.022</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	826.929	879.097
Valutakurstab	100	118
	<u>827.029</u>	<u>879.215</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	83.182	299.772
Årets udskudte skat	53.255	57.181
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.017
	<u>136.437</u>	<u>359.970</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	144.901	242.327
Skat af egenkapitalbevægelser	-8.464	117.643
	<u>136.437</u>	<u>359.970</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	53.137.387
Tilgang i årets løb	2.616.753
Kostpris 30. september	55.754.140
Ned- og afskrivninger 1. oktober	6.122.320
Årets afskrivninger	635.460
Ned- og afskrivninger 30. september	6.757.780
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>48.996.360</b>
Afskrives over	50 år

## 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019	2018
	DKK	DKK
Tilgang i årets løb	17.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Max-WW ApS	Roskilde	51.000	33%	51.000	0

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.224.673	7.854.241
Mellem 1 og 5 år	7.033.390	6.322.533
Langfristet del	<u>12.258.063</u>	<u>14.176.774</u>
Inden for 1 år	<u>1.753.026</u>	<u>1.571.567</u>
	<b><u>14.011.089</u></b>	<b><u>15.748.341</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Langfristet del	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.500.000</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>83.182</u>	<u>299.772</u>
Langfristet del	<u>83.182</u>	<u>299.772</u>
Inden for 1 år	<u>299.772</u>	<u>530.904</u>
	<b><u>382.954</u></b>	<b><u>830.676</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 9 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Forpligtelser	2.574.224	2.535.751

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne modtages en variabel rente og betales en fast rente. Renteswapaftalerne udløber 31. december 2027 og overholder kravene til regnskabsmæssig sikring. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 2.574.

## 10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Finansielle indtægter	-63.139	-155.022
Finansielle omkostninger	827.029	879.215
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	635.460	569.831
Skat af årets resultat	144.901	242.327
	<u><b>1.544.251</b></u>	<u><b>1.536.351</b></u>

## 11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	120.862	-500.469
Ændring i leverandører m.v.	38.615	-722.071
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-38.473	534.742
	<u><b>121.004</b></u>	<u><b>-687.798</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>48.996.360</u>	<u>47.015.067</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for Jens Winther Automobile A/S og Jens Winther Ejendomme ApS' mellemværende med Handelsbanken er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 11.188.121, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>48.996.360</u>	<u>47.015.067</u>

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jens Winther Automobile A/S' engagement med Handelsbanken.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution på TDKK 1.000 overfor associeret virksomhed Max-WW ApS' engagement med kreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Winter Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Winther Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

### 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 "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes lineært over lejeperioden eksklusive moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til søsterselskab.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.