

JL Rungsted Holding ApS

Engvej 11
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 32943020

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2018

Dirigent

Navn: Morten Lindegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	7
Koncernens balance pr. 31.12.2017	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JL Rungsted Holding ApS

Engvej 11

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 32943020

Stiftet: 01.06.2010

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jørgen Lindegaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for JL Rungsted Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 12.06.2018

Direktion

Jørgen Lindegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JL Rungsted Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JL Rungsted Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Stinus Tschentscher Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34148

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at eje ejendomsselskaber og online virksomheder samt dermed beslægtede virksomheder. Koncernen driver tillige investeringsvirksomhed.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje virksomhedsandele og andre værdipapirer samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2017 realiseret et underskud på 2.698 t.kr. mod et overskud på 10.034 t.kr. i 2016.

Moderselskabet har i regnskabsåret 2017 realiseret et underskud på 336 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 7.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Nettoomsætning		34.984.438	31.475.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.516.044	3.048.538
Andre driftsindtægter		776.778	2.574.901
Vareforbrug		(4.362.196)	(5.450.688)
Andre eksterne omkostninger		(19.103.056)	(6.373.699)
Ejendomsomkostninger		(3.096.942)	(3.508.880)
Bruttoresultat		20.715.066	21.765.632
Personaleomkostninger	1	(13.584.707)	(9.385.527)
Af- og nedskrivninger	2	(4.677.272)	(3.615.809)
Driftsresultat		2.453.087	8.764.296
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.236.879)	8.920.000
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(332.757)	136.398
Andre finansielle indtægter	3	6.741.561	1.269.508
Andre finansielle omkostninger	4	(6.763.087)	(7.261.940)
Resultat før skat		861.925	11.828.262
Skat af årets resultat	5	(3.559.837)	(1.794.250)
Årets resultat		(2.697.912)	10.034.012
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	103.400
Overført resultat		(3.336.716)	10.081.584
Minoritetsinteressers andel af resultatet		535.404	(150.972)
		(2.697.912)	10.034.012

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		4.887.356	0
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		38.510	237.897
Goodwill		3.697.350	6.668.604
Udviklingsprojekter under udførelse		100.803	3.056.274
Immaterielle anlægsaktiver	6	8.724.019	9.962.775
Investeringsejendomme		234.528.272	220.105.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.777.625	2.417.507
Indretning af lejede lokaler		1.431.635	1.005.949
Materielle anlægsaktiver	7	237.737.532	223.528.620
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		338.557	554.224
Deposita		543.766	528.875
Andre tilgodehavender		0	9.000.000
Finansielle anlægsaktiver	8	882.323	10.083.099
Anlægsaktiver		247.343.874	243.574.494
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.949.733	1.991.769
Igangværende arbejder for fremmed regning		55.592	0
Andre tilgodehavender		1.875.755	951.544
Tilgodehavende selskabsskat		2.880.896	34.239
Periodeafgrænsningsposter		664.161	272.799
Tilgodehavender		10.426.137	3.250.351
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.824.331	26.804.501
Værdipapirer og kapitalandele		31.824.331	26.804.501
Likvide beholdninger		1.805.760	6.553.245
Omsætningsaktiver		44.056.228	36.608.097
Aktiver		291.400.102	280.182.591

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		52.316.550	58.069.671
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	103.400
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		52.544.950	58.298.071
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		11.578.088	6.194.801
Egenkapital		64.123.038	64.492.872
Udskudt skat		15.806.260	12.114.332
Andre hensatte forpligtelser		603.290	0
Hensatte forpligtelser		16.409.550	12.114.332
Gæld til realkreditinstitutter		159.295.975	162.791.169
Bankgæld		0	96.815
Finansielle leasingforpligtelser		613.318	924.925
Deposita		2.102.403	2.146.848
Gæld til associerede virksomheder		375.000	0
Anden gæld		12.877.171	12.389.504
Langfristede gældsforpligtelser	9	175.263.867	178.349.261
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.126.123	7.915.127
Bankgæld		17.120.049	5.377.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.918.899	2.071.949
Gæld til associerede virksomheder		0	375.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		88.319	11.863
Skyldig selskabsskat		2.701.806	0
Anden gæld	10	4.538.103	7.300.480
Periodeafgrænsningsposter		4.110.347	2.174.353
Kortfristede gældsforpligtelser		35.603.646	25.226.126
Gældsforpligtelser		210.867.513	203.575.387
Passiver		291.400.101	280.182.591
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Dattervirksomheder	13		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	125.000	58.069.671	103.400	6.194.801
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	(46.958)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	(2.416.404)	0	4.894.840
Årets resultat	0	(3.336.716)	103.400	535.404
Egenkapital ultimo	125.000	52.316.551	103.400	11.578.087
				I alt kr.
Egenkapital primo				64.492.872
Effekt af virksomhedskøb o.l.				(46.958)
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Øvrige egenkapitalposterings				2.478.436
Årets resultat				(2.697.912)
Egenkapital ultimo				64.123.038

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	13.588.330	8.827.506
Pensioner	706.710	556.452
Andre omkostninger til social sikring	201.583	201.168
Andre personaleomkostninger	1.255.159	819.901
Personaleomkostninger overført til aktiver	(2.167.075)	(1.019.500)
	13.584.707	9.385.527
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	24	14
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	4.340.100	2.999.990
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	487.969	615.819
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(150.797)	0
	4.677.272	3.615.809
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	384.225	135.198
Valutakursreguleringer	0	5.369
Dagsværdireguleringer	2.482.819	527.655
Øvrige finansielle indtægter	3.874.517	601.286
	6.741.561	1.269.508
	2017 kr.	2016 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.049.502	4.360.052
Valutakursreguleringer	9.255	946
Dagsværdireguleringer	1.961.002	2.058.875
Øvrige finansielle omkostninger	743.328	842.067
	6.763.087	7.261.940

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(300.845)	44.660
Ændring af udskudt skat	3.999.928	2.254.743
Regulering vedrørende tidligere år	(139.246)	(505.153)
	3.559.837	1.794.250

	Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.	Erhver- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.	Goodwill kr.	Udviklings- projekter under udførelse kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.123.030	957.690	25.118.150	94.222
Overførsler	0	0	(3.427.022)	0
Tilgange	2.831.653	28.350	1.236.879	6.581
Kostpris ultimo	5.954.683	986.040	22.928.007	100.803
Af- og nedskrivninger primo	(41.613)	(839.157)	(22.950.054)	0
Overførsler	0	0	7.927.530	0
Årets nedskrivninger	(204.565)	0	(1.236.879)	0
Årets afskrivninger	(821.149)	(108.373)	(2.971.254)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.067.327)	(947.530)	(19.230.657)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.887.356	38.510	3.697.350	100.803

Koncernens udviklingsomkostninger består af projekter til brug for fremtidig drift i koncernselskabernes aktiviteter. Udviklingsomkostningerne vedrører følgende projekter:

- SEO Monitor

Waimea SEO Monitor er et unikt redskab til at måle hjemmesiders synlighed på nettet. Med unikke features som "konkurrent hitliste" og "Ranking Analyser" aggregeret i et dashboard, har de tilmeldte kunder en løbende opdatering af deres online tilstedeværelse.

SEO Monitor bliver løbende udviklet og opdateret af vores SEO eksperter. Vores forventning er, at vi i dag har et tool, der kan udbredes internationalt, og fokuserer omkring 20% af vores ressourcer på dette produkt. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

- Waimea Business

Dette er et unikt hjemmesidetilbud til SMB markedet, der består af en full-service løsning bestående af platform, indhold og markedsføring, og vi forventer at markedet i Danmark alene er mere end 50.000 solgte løsninger. Waimea Business er bygget op med et administrations interface, der gør det muligt for

Koncernens noter

Waimea og kunderne løbende at være opdaterede.

Vi bruger omkring 75% af vores udviklingsressourcer på dette produkt, og er i øjeblikket i gang med en internationalisering af produktet. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

- Foto konkurrence system

Markedet for et konkurrencemodul til bl.a. Wordpress har et internationalt potentiale – især da det kræver teknisk kompetence at optimere billeder mm. til Google. Udviklingsomkostninger indregnes til kostpris.

- Executive MBA program

- Re-Design af struktur og fleksibilitet
- Analyse af prissætning og konkurrenter
- Indhold i uddannelse og opbygning af nyt curriculum
- Design og udvikling af Executive Leadership Program
- Search og etablering af nyt fakultet til MBA
- Udarbejdelse af AMBA rapport til godkendelse af nyt MBA program
- Re-akkreditering (AMBA) dvs. godkendelse af nyt MBA program (Desk-review)
- Udviklingsomkostninger er indregnet til kostpris

- Executive Education

- Design og udvikling af nyt Executive Education program
- Ekstern rådgivning, markedsanalyse, planlægning og udviklingsmøder
- Search og etablering af nyt fakultet til Executive Education
- Korrigerende aktiviteter efter lancering af produktet
- Udviklingsomkostninger er indregnet til kostpris

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	182.091.750	2.702.081	2.263.619
Tilgange	4.907.063	533.736	968.158
Afgange	(2.000.000)	(811.045)	(323.953)
Kostpris ultimo	184.998.813	2.424.772	2.907.824
Af- og nedskrivninger primo	0	(284.575)	(1.257.669)
Årets nedskrivninger	0	(225.439)	0
Årets afskrivninger	0	(231.291)	(265.998)
Tilbageførsel ved afgang	0	94.158	47.478
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(647.147)	(1.476.189)
Dagsværdireguleringer primo	38.013.414	0	0
Årets dagsværdireguleringer	11.516.045	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	49.529.459	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	234.528.272	1.777.625	1.431.635

Koncernens noter

Koncernens investeringsejendomme består af 10 erhvervsejendomme på henholdsvis 1.290 m2 beliggende i Kastrup, 643 m2 i Hvidovre, 684 m2 i Hellerup, 1.695 m2 beliggende i Farum, 1.500 m2 i Allerød, 1.994 m2 beliggende i Rønnede, 2.634 m2 beliggende i Ringsted, 2.320 m2 beliggende i Slagelse, 2.322 m2 i Virum og 4.781 m2 beliggende i Albertslund, samt 8 boligejendomme på i alt 968 m2 beliggende i Helsingør.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 6,34 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17,6 mio. kr.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
8. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	(9.720.667)	1.528.736	528.875	9.000.000
Overførsler	9.666.667	0	0	0
Tilgange	0	99.101	14.891	0
Afgange	0	(236.713)	0	(9.000.000)
Kostpris ultimo	(54.000)	1.391.124	543.766	0
Nedskrivninger primo	54.000	(974.513)	0	0
Årets nedskrivninger	0	(78.054)	0	0
Nedskrivninger ultimo	54.000	(1.052.567)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	338.557	543.766	0

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.814.516	5.624.528	159.295.975	150.032.473
Bankgæld	0	0	0	0
Finansielle leasingforpligtelser	311.607	290.599	613.318	0
Deposita	0	0	2.102.403	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	375.000	N/A
Anden gæld	0	2.000.000	12.877.171	0
	4.126.123	7.915.127	175.263.867	150.032.473
			2017 kr.	2016 kr.
10. Anden gæld				
Moms og afgifter			2.734.513	1.992.927
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			459.434	361.144
Feriepengeforpligtelser			881.266	921.686
Andre skyldige omkostninger			462.890	4.024.723
			4.538.103	7.300.480

11. Eventualforpligtelser

Koncernen har forpligtet sig til fremtidige investeringer i investeringsselskaber. Den resterende forpligtelse udgør 721 t.EUR. (2016: 818 t.EUR). Beløbet omregnet til statusdagens kurs udgør 5.366 t.kr. (2016: 6.084 t.kr).

Koncernen er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Koncern hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens 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 disse selskaber.

Koncernens noter

12. 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 234.528 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 12.310 t.kr. i ovennævnte ejendomme. Heraf pantebrev på i alt 8.500 t.kr. med pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 23.291 t.kr., deponeret til sikkerhed for Trifina Ejendomme 1 ApS' gæld til pengeinstitut.

Koncernens beholdning af gældsbreve er stillet til sikkerhed for Trifina Holding ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2017.

Koncernen har en resthæftelse som følge af sit ejerskab i K/S Kidderminster.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
13. Dattervirk- somheder			
JL Rungsted Invest ApS	Hørsholm	ApS	100,0
JL Rungsted Consult ApS	Hørsholm	ApS	100,0
Trifina Holding ApS	København	ApS	67,0
Trifina Invest ApS	København	ApS	67,0
Waimea ApS	København	ApS	36,2
Trifina Ejendomme 1 ApS	København	ApS	67,0
Trifina Ejendomme 2 ApS	København	ApS	67,0
Trifina Ejendomme 4 ApS	København	ApS	67,0
Trifina Ejendomme 5 ApS	København	ApS	67,0
Trifina Ejendomme 6 ApS	København	ApS	67,0
Adeo DC ApS	Albertslund	ApS	46,9
Adeo Office ApS	Albertslund	ApS	53,6
AVT Business Holding A/S	København	A/S	100,0
AVT Business School A/S	København	A/S	10,0
Valeo ApS	Albertslund	ApS	53,6

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(82.987)	(116.261)
Driftsresultat		(82.987)	(116.261)
Andre finansielle indtægter	1	718.552	1.194.061
Andre finansielle omkostninger	2	(1.061.707)	(992.090)
Resultat før skat		(426.142)	85.710
Skat af årets resultat	3	90.451	551.240
Årets resultat		(335.691)	636.950
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		103.400	103.400
Overført resultat		(439.091)	533.550
		(335.691)	636.950

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.087.737	24.087.737
Finansielle anlægsaktiver	4	24.087.737	24.087.737
Anlægsaktiver		24.087.737	24.087.737
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.498.675	20.980.339
Tilgodehavende selskabsskat		192.441	101.000
Tilgodehavender		19.691.116	21.081.339
Andre værdipapirer og kapitalandele		592.818	403.742
Værdipapirer og kapitalandele		592.818	403.742
Likvide beholdninger		202.310	298.474
Omsætningsaktiver		20.486.244	21.783.555
Aktiver		44.573.981	45.871.292

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		20.894.462	21.333.553
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	103.400
Egenkapital		21.122.862	21.561.953
Anden gæld	6	12.877.171	12.389.505
Langfristede gældsforpligtelser		12.877.171	12.389.505
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	2.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.312.050	9.861.480
Skyldig selskabsskat		221.648	18.854
Anden gæld		40.250	39.500
Kortfristede gældsforpligtelser		10.573.948	11.919.834
Gældsforpligtelser		23.451.119	24.309.339
Passiver		44.573.981	45.871.292
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	21.333.553	103.400	21.561.953
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	(439.091)	103.400	(335.691)
Egenkapital ultimo	125.000	20.894.462	103.400	21.122.862

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	713.982	1.194.060
Renteindtægter i øvrigt	68	0
Dagsværdireguleringer	4.502	1
	718.552	1.194.061

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Dagsværdireguleringer	324.039	150.694
Øvrige finansielle omkostninger	737.668	841.396
	1.061.707	992.090

	2017 kr.	2016 kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	18.854
Regulering vedrørende tidligere år	0	(570.094)
Refusion i sambeskatning	(90.451)	0
	(90.451)	(551.240)

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	24.141.737
Kostpris ultimo	24.141.737
Nedskrivninger primo	(54.000)
Nedskrivninger ultimo	(54.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.087.737

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

Modervirksomhedens noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	12.877.171	12.389.505
	12.877.171	12.389.505

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet henholdsvis støtte- og tilbagetrædelseserklæring over for de tilknyttede selskaber og har bekræftet ikke at ville søge sine tilgodehavender indfriet ud over hvad driften tillader som going concern.

Anparter i JL Rungsted Invest ApS er stillet til sikkerhed for JL Rungsted Invest ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør 2.695 t.kr. pr. 31. december 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Selskabet er administrationselskabet i sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 20 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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:

Indretning af lejede lokaler 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter gældsbreve og tilsvarende værdipapirer, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af en et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til indreværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på sikkerhedsstillelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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 restgæld. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelse og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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