

## **JPS Germa A/S**

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr. 36943564

## **Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Nørgaard Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.04.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JPS Germa A/S  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 36943564

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

### **Bestyrelse**

Peter Nørgaard Andersen, formand  
Søren Chr. Madsen  
Ole Mølby

### **Direktion**

Jan Rasmussen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for JPS Germa 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.06.2017

### Direktion

Jan Rasmussen

### Bestyrelse

Peter Nørgaard Andersen  
formand

Søren Chr. Madsen

Ole Mølby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i JPS Germa A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JPS Germa A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, 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. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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 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.

Aarhus, den 27.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer og udlejer udlejningsejendomme. Ejendommene er beliggende i Jylland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser selskabets resultat for tilfredsstillende og forventer ligeledes et positivt resultat i 2017/18.

Selskabets ejendomme omfatter 412 boliglejemål og 18 erhvervslejemål.

Drifts- og udlejningssituationen på selskabets ejendomme har gennem hele regnskabsåret været tilfredsstillende

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.970.913</b>	<b>15.050.019</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.030.000	44.884.092
Personaleomkostninger	1	(3.513.117)	(8.057.522)
Af- og nedskrivninger	2	(62.989)	(62.989)
<b>Driftsresultat</b>		<b>19.424.807</b>	<b>51.813.600</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(4.067.794)
Andre finansielle indtægter	3	866.241	1.217.209
Andre finansielle omkostninger		(6.054.570)	(12.308.173)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.236.478</b>	<b>36.654.842</b>
Skat af årets resultat	4	(3.254.870)	(8.224.144)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.981.608</b>	<b>28.430.698</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.981.608	28.430.698
		<b>10.981.608</b>	<b>28.430.698</b>

**Balance pr. 30.04.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		392.649.659	376.711.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.385	98.374
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>392.685.044</u></b>	<b><u>376.809.772</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>392.685.044</u></b>	<b><u>376.809.772</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		416.932	331.263
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.088.107	52.959.073
Andre tilgodehavender		2.055.956	8.928.070
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>57.560.995</u></b>	<b><u>62.218.406</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>105.406</u></b>	<b><u>3.683.573</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>57.666.401</u></b>	<b><u>65.901.979</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>450.351.445</u></b>	<b><u>442.711.751</u></b>

## Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		30.000.000	30.000.000
Overført overskud eller underskud		55.731.746	44.750.138
<b>Egenkapital</b>		<b>85.731.746</b>	<b>74.750.138</b>
Udskudt skat		48.947.000	46.496.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>48.947.000</b>	<b>46.496.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		290.933.977	295.324.122
Skyldig selskabsskat		803.870	223.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>291.737.847</b>	<b>295.547.138</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.670.930	2.092.345
Bankgæld		1.548.401	0
Deposita		6.493.418	5.924.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.688.162	3.177.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		582.970	856.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.432.128	3.182.000
Skyldig selskabsskat		223.016	0
Anden gæld		1.295.827	10.686.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.934.852</b>	<b>25.918.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>315.672.699</b>	<b>321.465.613</b>
<b>Passiver</b>		<b>450.351.445</b>	<b>442.711.751</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	30.000.000	44.750.138	74.750.138
Årets resultat	0	10.981.608	10.981.608
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>30.000.000</b>	<b>55.731.746</b>	<b>85.731.746</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	3.429.396	7.931.062
Pensioner	21.238	28.460
Andre omkostninger til social sikring	62.483	98.000
	<b>3.513.117</b>	<b>8.057.522</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>10</b>	<b>13</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	62.989	62.989
	<b>62.989</b>	<b>62.989</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	551.008	1.177.749
Øvrige finansielle indtægter	315.233	39.460
	<b>866.241</b>	<b>1.217.209</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	803.870	223.016
Ændring af udskudt skat	2.451.000	8.001.128
	<b>3.254.870</b>	<b>8.224.144</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	334.647.706	161.363
Tilgange	7.238.261	0
Afgange	(4.244.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>337.641.967</b>	<b>161.363</b>
Opskrivninger primo	42.063.692	0
Årets opskrivninger	10.000.000	0
Tilbageførsel ved afgange	2.944.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>55.007.692</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(62.989)
Årets afskrivninger	0	(62.989)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(125.978)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>392.649.659</b>	<b>35.385</b>

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,9 % pr. 30.04.2017 (4,8 % pr. 30.04.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 45 mio. kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervsjendomme i Aarhus og øvrige Østjylland 5,38% (30.04.2016: 5,85%)
  - 13.801 kvm boligareal, 3.838 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 646 kr.
- Bolig- og erhvervsjendomme i Trekantsområdet 6,74 % (30.04.2016: 6,65%)
  - 12.329 kvm boligareal, 993 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 670 kr.
- Boligejendomme i Aalborg 4,27 % (30.04.2016: 3,73 %)
  - 5.264 kvm boligareal og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 540 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.670.930	2.092.345	290.933.977	259.101.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	0
Skyldig selskabsskat	0	0	803.870	0
	<b><u>2.670.930</u></b>	<b><u>2.092.345</u></b>	<b><u>291.737.847</u></b>	<b><u>259.101.537</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 12.10.2016 og fremadrettet sambeskattet med JPS Marselis ApS (administrationselskab). Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med 12.10.2016 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat til royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber, og fra 12.10.2016 er der solidarisk hæftelse for selskabsskatten, der måtte påhvile de sambeskattede selskaber. Indtil 30.09.2016 var selskabet sambeskattet med JPS Holding A/S, som administrationselskab. I perioden 01.10.2016 til 11.10.2016 indgår selskabet ikke i dansk sambeskatning.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og skadesløsbrev 20.000 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af omfattede ejendomme er 247.128 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 1.370 t.kr. i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af omfattede ejendomme er pr. 30.04.2017 14.941 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i Hornbaek A/S. Bankgælden i Hornbaek A/S udgør 10.141 t.kr. pr. 30.04.2017.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i JPS Administration A/S. Bankgælden i JPS Administration A/S udgør 346 t.kr. pr. 30.04.2017.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i:

- JPS Ejendomme A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2017 122.236 t.kr.
- K/S Bonnesensgade: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2017 19.883 t.kr.
- Hornbaek A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2017 10.301 t.kr.
- Tropica A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2017 15.670 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven er regnskabspraksis på området ændret i forhold til åbningsbalancen for selskabet.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.04.2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

#### Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forringelse af årets resultat med (335) t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør (74) t.kr. hvorefter årets resultat efter skat forringes med (261) t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2017 forringes med (261) t.kr.

### Depositum og forudbetalt leje

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum og forudbetalt leje. Depositum og forudbetalt leje indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er en del af posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balancesum eller egenkapital.

Ud over ovenstående forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer

Sidste regnskabsperiode (2015/16) udgjorde dog 16 måneder, idet det var selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er 100% sammenlignelighed mellem årsrapportens tal for 2016/17 og 2015/16.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, og administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

#### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed. 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

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

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

7 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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