

**J W A 3 ApS**  
Hovedgaden 63  
4622 Havdrup  
CVR-nr. 58643610

**Årsrapport 01.06.2018 -  
31.05.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.07.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Willemoes Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018/19	2
Balance pr. 31.05.2019	2
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

J W A 3 ApS  
Hovedgaden 63  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 58643610  
Hjemsted: Solrød  
Regnskabsår: 01.06.2018 - 31.05.2019

### **Direktion**

Jørgen Willemoes Andersen, adm. direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 for J W A 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 08.07.2019

### Direktion

Jørgen Willemoes Andersen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i J W A 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J W A 3 ApS for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

København, den 08.07.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mogens Michael Henriksen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23309

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

J W A 3 ApS udlejer fast ejendom samt investerer i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 49.500 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, det forudsætningerne, der ligger til grund, ikke er objektive og at markedspriserne på ejendomme er meget volatile.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.995.363</b>	<b>1.354.925</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.938.021	2.335.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.933.384</b>	<b>3.689.925</b>
Andre finansielle indtægter	4	116.190	543.270
Andre finansielle omkostninger	5	(2.084.978)	(1.748.294)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.964.596</b>	<b>2.484.901</b>
Skat af årets resultat	6	(381.228)	(448.580)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.583.368</b>	<b>2.036.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.583.368	2.036.321
		<b>1.583.368</b>	<b>2.036.321</b>

**Balance pr. 31.05.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		49.500.000	46.635.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>49.500.000</b>	<b>46.635.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>49.500.000</b>	 <b>46.635.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.318	9.132
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.318</b>	<b>9.132</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		3.022.575	3.455.314
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.022.575</b>	<b>3.455.314</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>3.700.741</b>	 <b>873.619</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>6.736.634</b>	 <b>4.338.065</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>56.236.634</b>	 <b>50.973.065</b>

## Balance pr. 31.05.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>19.443.450</u>	<u>17.860.082</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.643.450</u></b>	<b><u>18.060.082</u></b>
Udskudt skat		<u>2.415.000</u>	<u>2.616.002</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.415.000</u></b>	<b><u>2.616.002</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.528.537	24.614.804
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>582.230</u>	<u>585.264</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>28.110.767</u></b>	<b><u>25.200.068</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	847.393	785.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.300	37.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.614.297	3.234.266
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		51.778	4.778
Skyldige sambeskatningsbidrag		585.264	204.487
Anden gæld		901.943	772.557
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.442</u>	<u>57.197</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.067.417</u></b>	<b><u>5.096.913</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.178.184</u></b>	<b><u>30.296.981</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>56.236.634</u></b>	<b><u>50.973.065</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	3		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Koncernforhold	14		

**Egenkapitaloppgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	17.860.082	18.060.082
Årets resultat	0	1.583.368	1.583.368
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>19.443.450</b>	<b>19.643.450</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 49.500 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, idet forudsætningerne, der ligger til grund, ikke er objektive og at markedspriserne på ejendomme er meget volatile.

### 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme vedrører 1.342 t.kr ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme og 596 t.kr som gevinst ved salg af ejendomme.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	512	179
Dagsværdireguleringer	0	466.310
Øvrige finansielle indtægter	<u>115.678</u>	<u>76.781</u>
	<b><u>116.190</u></b>	<b><u>543.270</u></b>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	131.147	59.430
Dagsværdireguleringer	1.033.817	803.414
Øvrige finansielle omkostninger	<u>920.014</u>	<u>885.450</u>
	<b><u>2.084.978</u></b>	<b><u>1.748.294</u></b>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	582.230	567.666
Ændring af udskudt skat	<u>(201.002)</u>	<u>(119.086)</u>
	<b><u>381.228</u></b>	<b><u>448.580</u></b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	35.596.951
Tilgange	4.972.979
Afgange	<u>(1.145.000)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>39.424.930</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	11.038.049
Årets dagsværdireguleringer	1.342.021
Tilbageførsel ved afgange	<u>(2.305.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>10.075.070</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>49.500.000</u></b>

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af indhentede mæglervurderinger fra uafhængig ejendomsmægler. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område.

Selskabets investeringsejendomme består af 30 ejendomme jf. nedenstående oversigt.

<b>Oversigt</b>	<b>Type</b>	<b>Antal</b>	<b>Dagsværdi kr.</b>	<b>Årlig leje kr.</b>	<b>Areal m2</b>	<b>Kvm pris</b>	<b>Leje pr m2</b>
Køge	Ejerlejlighed	1	1.850.000	114.000	69	26.812	1.652
Ringsted	Ejerlejlighed	3	3.000.000	218.250	223	13.453	979
Store Heddinge	Byhus/boligudlejning	2	3.000.000	306.400	397	7.557	772
Roskilde	Ejerlejlighed	18	31.800.000	1.710.153	1.166	27.273	1.467
Greve	Ejerlejlighed	6	9.850.000	594.917	407	24.201	1.462
		<b>30</b>	<b>49.500.000</b>	<b>2.943.720</b>	<b>2.262</b>	<b>19.859</b>	<b>1.266</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	<u>200</u>	1.000	<u>200.000</u>
	<b>200</b>		<b>200.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	847.393	785.928	27.528.537
Skyldige sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>582.230</u>
	<b><u>847.393</u></b>	<b><u>785.928</u></b>	<b><u>28.110.767</u></b>

	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
<b>10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder frem til udløb	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>30.000</u></b>

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J W A Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b><u>47.700.000</u></b>	<b><u>44.835.000</u></b>

### 13. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – J W A Holding ApS, Havdrup, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### 14. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

J W A Holding ApS, Havdrup

J W A Holding ApS er fritaget for at udarbejde koncernregnskab efter årsregnskabslovens § 110.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

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

I overensstemmelse med årsregnskabsloven § 32 er oplysning om nettoomsætning udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen. Omfatter også gevinst og tab ved salg af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 aktiver 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.

### 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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 indhentede mæglervurderinger fra uafhængig ejendomsmægler. Dagsværdien af ejendommene opgøres med udgangspunkt i beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område.

Regnskabsårets reguleringer til 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

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