



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ole Krogh Jensen ApS

Turistvej 162, 3460 Birkerød

CVR-nr. 73 59 30 18

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Ole Krogh Jensen
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ole Krogh Jensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 6. december 2016

Direktion

Ole Krogh Jensen
Adm. direktør

Susanne Dahlmann Jensen

Bestyrelse

Ole Krogh Jensen
Formand



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen i Ole Krogh Jensen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ole Krogh Jensen ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. december 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ole Krogh Jensen ApS Turistvej 162 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 73 59 30 18
	Stiftet: 1. april 1984
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Ole Krogh Jensen, Formand
Direktion	Ole Krogh Jensen, Adm. direktør Susanne Dahlmann Jensen
Revisor	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dattervirksomheder	Ole Krogh ApS, Birkerød Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS, Birkerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering- og finansiering og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for rimeligt tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	2.048.257	1.638.189
Bruttofortjeneste		
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
1 Personaleomkostninger	-733.540	-1.015.302
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.142	122.858
Dagsværdiregulering af gæld	573.760	416.924
	2.851.335	1.162.669
Driftsresultat		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-935.210	305.882
Andre finansielle indtægter	-196.646	144.495
Andre finansielle omkostninger	-1.205.978	-1.027.250
	513.501	585.796
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	-267.397	66.688
	246.104	652.484
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-935.210	305.882
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overføres til overført resultat	1.080.114	246.802
Disponeret i alt	246.104	652.484



Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	1.002.824	1.039.966
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5 Investeringsejendomme	24.176.236	22.618.576
	<u>25.179.060</u>	<u>23.658.542</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.453.184	11.388.394
	<u>10.453.184</u>	<u>11.388.394</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		
	<u>35.632.244</u>	<u>35.046.936</u>
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	307.887	232.258
Andre tilgodehavender	0	114.204
	<u>307.887</u>	<u>346.462</u>
Tilgodehavender i alt		
Andre værdipapirer og kapitalandele	760.632	1.062.457
	<u>760.632</u>	<u>1.062.457</u>
Værdipapirer i alt		
	<u>148.556</u>	<u>502.468</u>
Likvide beholdninger		
	<u>1.217.075</u>	<u>1.911.387</u>
Omsætningsaktiver i alt		
	<u>36.849.319</u>	<u>36.958.323</u>
Aktiver i alt		



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
7 Anpartskapital	1.320.000	1.320.000
8 Reserve for opskrivninger	0	10.494.080
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.703.184	619.846
10 Overført resultat	2.754.257	-4.801.389
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	7.878.641	7.732.337
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.626.441	2.300.244
	2.626.441	2.300.244
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	17.071.994	18.111.242
	<u>17.071.994</u>	<u>18.111.242</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld	610.493	460.000
Gæld til pengeinstitutter	1.165.990	1.104.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.860.671	6.321.512
Anden gæld	635.089	928.199
	<u>9.272.243</u>	<u>8.814.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	26.344.237	26.925.742
Gældsforpligtelser i alt		
	36.849.319	36.958.323
Passiver i alt		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		



Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	662.819	959.434
Andre omkostninger til social sikring	14.999	16.311
Personaleomkostninger i øvrigt	55.722	39.557
	<u>733.540</u>	<u>1.015.302</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	326.197	-66.688
Sambeskatningsbidrag	-58.800	0
	<u>267.397</u>	<u>-66.688</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	1.114.250	1.114.250
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<u>1.114.250</u>	<u>1.114.250</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-74.284	-37.142
Årets afskrivninger	-37.142	-37.142
	<u>-111.426</u>	<u>-74.284</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		
	<u>1.002.824</u>	<u>1.039.966</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2015	673.779	833.779
Afgang i årets løb	-673.779	-160.000
	<u>0</u>	<u>673.779</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-673.779	-833.779
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	673.779	160.000
	<u>0</u>	<u>-673.779</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	20.147.135	20.147.135
Primo korrektion	-13.637.252	0
Tilgang i årets løb	557.660	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.067.543</u>	<u>20.147.135</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	2.471.441	2.471.441
Årets reguleringer	1.000.000	0
Primo korrektion	<u>13.637.252</u>	<u>0</u>
	<u>17.108.693</u>	<u>2.471.441</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016		
	<u>24.176.236</u>	<u>22.618.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		

Den offentlige ejendomsvurdering 2015 udgør kr. 10.800.000.

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendomme.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstandard. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører disse både bolig og erhvervslejemål.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er konservativt fastlagt til 5 %.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved en ændring af forrentningskravet med 1 % vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive ændret med ca. 3,5 mio. kr.



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. juli 2015	10.512.352	10.512.352		
Primo korrektion	-3.762.352	0		
Tilgang i årets løb	0	0		
Afgang i årets løb	0	0		
	<u>6.750.000</u>	<u>10.512.352</u>		
Kostpris 30. juni 2016				
Opskrivninger 1. juli 2015	876.042	570.160		
Primo korrektion	3.762.352	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-935.210	305.882		
	<u>3.703.184</u>	<u>876.042</u>		
Nedskrivninger 30. juni 2016				
	<u>10.453.184</u>	<u>11.388.394</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016				
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ole Krogh Jensen ApS
Ole Krogh ApS, Birkerød	100 %	10.453.184	1.410.105	10.453.184
Krogh Jensen Ejendomme Kalundborg ApS, Birkerød	100 %	-620.191	-2.964.821	0
		<u>9.832.993</u>	<u>-1.554.716</u>	<u>10.453.184</u>
7. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. juli 2015			1.320.000	1.320.000
			<u>1.320.000</u>	<u>1.320.000</u>
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015			10.494.080	10.494.080
Primo korrektion			-10.494.080	0
			<u>0</u>	<u>10.494.080</u>



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	619.846	313.964
Primo korrektion	4.018.548	0
Resultatandel	<u>-935.210</u>	<u>305.882</u>
	<u>3.703.184</u>	<u>619.846</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-4.801.389	-5.048.191
Årets overførte overskud eller underskud	1.080.114	246.802
Primo korrektion	<u>6.475.532</u>	<u>0</u>
	<u>2.754.257</u>	<u>-4.801.389</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2015	99.800	0
Udloddet udbytte	-99.800	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.682 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 24.176 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor sine datterselskaber overfor Nordea.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 30/6 2016, vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 på skønnet t.kr. 411 og de i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og 18 B påhvillende forpligtelser pr. 30/6 2015, udgør henholdsvis kr. 0 og kr. - 2.122.373.



Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ole Krogh Jensen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ole Krogh Jensen ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susanne Dahlmann Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-038388720432

IP: 176.22.110.88

2016-12-14 10:09:12Z

NEM ID 

Ole Krogh Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-161858001951

IP: 213.86.212.226

2016-12-14 10:58:01Z

NEM ID 

Ole Krogh Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-161858001951

IP: 213.86.212.226

2016-12-14 10:58:01Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2016-12-15 07:39:22Z

NEM ID 

Ole Krogh Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-161858001951

IP: 213.86.212.226

2016-12-15 09:37:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VJZMU-A0UES-ZHHUF-8LDCk-HOEG6-CZ6LX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>