



J. Møller ApS

Rønnevej 3
6240 Løgumkloster
CVR-nr. 43628399

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Jan Bødewadt Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J. Møller ApS
Rønnevej 3
6240 Løgumkloster

CVR-nr.: 43628399
Hjemsted: Tønder
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jan Bødewadt Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for J. Møller 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bedsted, den 30.06.2023

Direktion

Jan Bødewadt Møller
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i J. Møller ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J. Møller ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 30.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet 12.10.2022 ved skattefri ophørsspaltning af J. B. Møller Holding A/S med regnskabsmæssig tilbagevirkende kraft til 01.01.2022.

Årets resultat før skat og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver udgør et overskud på 2.539 t.kr.

Dagsværdiregulering af ejendomme er positiv med 326 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2022 et tilgodehavende på ca. 29 mio.kr. hos et selskab, hvori den associerede virksomhed ejer kapitalandele. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor en betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet. Tilgodehavendet var primo året nedskrevet med 50%. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet til 0 kr. pr. 31.12.2022.

Årets resultat før skat udviser herefter et underskud på 12.241 t.kr. Resultat efter skat udgør et underskud på 9.9823 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 er positiv med 34.083 t.kr.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.920.076
Personaleomkostninger	2	(745.620)
Driftsresultat		2.174.456
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		191.871
Andre finansielle indtægter	3	874.084
Nedskrivning af finansielle aktiver	4	(14.637.316)
Andre finansielle omkostninger	5	(1.170.348)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(12.567.253)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		326.374
Resultat før skat		(12.240.879)
Skat af årets resultat	6	2.417.749
Årets resultat		(9.823.130)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(9.823.130)
Resultatdisponering		(9.823.130)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme		77.569.000
Materielle aktiver	7	77.569.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		220.554
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.600
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.527.837
Andre tilgodehavender		0
Finansielle aktiver	8	1.751.991
Anlægsaktiver		79.320.991
Andre tilgodehavender		978
Tilgodehavende skat		16.052
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		32.873
Periodeafgrænsningsposter		168.758
Tilgodehavender		218.661
Likvide beholdninger		1.771.480
Omsætningsaktiver		1.990.141
Aktiver		81.311.132

Passiver

	Note	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		33.583.363
Egenkapital		34.083.363
Andre hensatte forpligtelser		496.339
Hensatte forpligtelser		496.339
Gæld til realkreditinstitutter		32.218.050
Deposita		1.045.619
Langfristede gældsforpligtelser	9	33.263.669
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	547.143
Modtagne forudbetalinger fra kunder		722.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser		376.640
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.049.113
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		124.902
Skyldig skat		231.224
Anden gæld		416.110
Kortfristede gældsforpligtelser		13.467.761
Gældsforpligtelser		46.731.430
Passiver		81.311.132
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Dagsværdioplysninger	10	
Eventualforpligtelser	11	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	43.406.493	0	43.906.493
Overført fra overkurs	0	(43.406.493)	43.406.493	0
Årets resultat	0	0	(9.823.130)	(9.823.130)
Egenkapital ultimo	500.000	0	33.583.363	34.083.363

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme:

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,2 mio. kr., jf. omtale herom i note 6.

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver:

Selskabet har pr. 31.12.2022 et tilgodehavende på ca. 29 mio.kr. hos et selskab, hvori associeret virksomhed ejer kapitalandele. Det pågældende selskab har økonomiske vanskeligheder og egenkapitalen er negativ. Der er derfor en betydelig risiko forbundet med tilgodehavendet. Tilgodehavendet var primo året nedskrevet med 50%. Ledelsen har valgt at nedskrive tilgodehavendet til 0 kr. pr. 31.12.2022.

2 Personaleomkostninger

	2022 kr.
Gager og lønninger	734.359
Andre omkostninger til social sikring	11.261
	745.620
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	494
Dagsværdireguleringer	61.175
Øvrige finansielle indtægter	812.415
	874.084

4 Nedskrivning af finansielle aktiver

Regnskabsposten omfatter nedskrivning af tilgodehavende opført under finansielle anlægsaktiver. Tilgodehavendet indgår herefter i balancen 31.12.2022 med 0 kr.

5 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	199.988
Renteomkostninger i øvrigt	459.670
Valutakursreguleringer	203
Dagsværdireguleringer	10.249
Øvrige finansielle omkostninger	500.238
	1.170.348

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(2.386.276)
Regulering vedrørende tidligere år	1.400
Refusion i sambeskatning	(32.873)
	(2.417.749)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	60.146.790
Tilgange	(73.222)
Afgange	(3.101.444)
Kostpris ultimo	56.972.124
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	20.401.654
Årets dagsværdireguleringer	326.374
Tilbageførsel ved afgange	(131.152)
Dagsværdireguleringer ultimo	20.596.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.569.000

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 3 boligejendomme, eventuelt med butikker i stueetagen, beliggende i Århus og på Frederiksberg/Vesterbro. Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultater (budgetteret bruttohusleje fratrukket driftsomkostninger, administration mv.) og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 3,89%-4,5% (3,66%-4,43% i 2021) for to ejendomme på Frederiksberg /Vesterbro og 4,25% (4% i 2021) for en ejendom i Århus.

Værdiansættelsen medfører, at ejendomme på Frederiksberg er værdiansat til gennemsnitlig 27.510 kr./m² og ejendom i Århus til gennemsnitlig 22.859 kr./m².

Den af afkastkravet afledte dagsværdi tillægges herefter deposita og forudbetalt leje og fratrækkes eventuel tomgangsleje.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.208 t.kr.

For yderligere oplysninger henvises til beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis for investerings-ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	6.439.810	7.700	1.458.267	27.866.261
Tilgange	0	494	13.261	704.055
Afgange	0	(817)	0	0
Kostpris ultimo	6.439.810	7.377	1.471.528	28.570.316
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	337.722	0
Årets opskrivninger	0	0	(281.413)	0
Opskrivninger ultimo	0	0	56.309	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(6.348.115)	0	0	(13.933.000)
Andel af årets resultat	191.871	0	0	0
Udbytte	(66.789)	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(14.637.316)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.777	(3.777)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(6.219.256)	(3.777)	0	(28.570.316)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	220.554	3.600	1.527.837	0

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
JBM Family Holding ApS, 50% stemmerettigheder	Tønder	ApS	10,00
Kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber	Hjemsted	Retsform	
Visbjerg Vindmøllelaug I/S, ejerandel 22,5%	Tønder	I/S	

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	547.143	32.218.050	28.769.021
Deposita	0	1.045.619	1.045.619
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	722.629
	547.143	33.263.669	30.537.269

10 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	1.527.837
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	50.926

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på 496 t.kr. overfor virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele. Beløbet er afsat som en hensat forpligtelse i balancen.

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for pengeinstitut i virksomhed, hvori selskabet ejer kapitalandele og har foretaget udlån. Regnskabsmæssig værdi af udlån pr. 31.12.2022 udgør 0 t.kr. og er opført under andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver).

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor selskab, hvori selskabet har foretaget udlån. Erklæringens ordlyd er følgende:

J. Møller ApS har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på t.DKK 28.570 hos Scandinavian Farms Invest A/S. Jeg erklærer, at jeg ikke har til hensigt at inddrive tilgodehavender, før selskabet har tilstrækkelig kapital til at indfri sine øvrige kreditorer og foretage tilbagebetaling uden at påvirke selskabets fortsatte drift. Hensigtserklæringen afgives for en periode på mindst 12 måneder fra 9. maj 2023.

Resterende kapitaltilsagn overfor kapitalandele udgør pr. 31. december 2022 i alt 1.331 t.kr.

Fra 13.10.2022 og frem indgår selskabet i en dansk sambeskatning med J. Møller Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 78.173 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Indskud af bestående virksomhed

Selskabet er stiftet ved indskud af en bestående virksomhed. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt overtagelsesmetoden, hvor overtagelsen anses for gennemført pr. 01.01.2022. Efter overtagelsesmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne den indskudte virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser til dagsværdier pr. 01.01.2022. Et eventuelt positivt forskelsbeløb mellem det aftalte vederlag og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle anlægsaktiver. Vederlaget for den indskudte virksomhed er opgjort til vederlaget fastsat i de selskabsretlige stiftelsesdokumenter.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i henhold til lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 tilknyttede virksomheder. 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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Under andre tilgodehavender indregnes indeståender hos Grundejernes Investeringsfond. Dette tilgodehavende er forbundet med restiktioner i henhold til anvendelsen, da dette kun kan bruges til forbedringer eller vedligehold af ejendommene.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter øvrige kapitalandele, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Tilgodehavende og skyldig 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 aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelser.

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.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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