

Udviklingselskabet Viben A/S

Algade 38, 1, 9000 Aalborg
CVR-nr. 12 53 86 42

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.19

Thomas Schultz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Selskabet

Udviklingselskabet Viben A/S
c/o Erhverv Aalborg
Algade 38, 1
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 95 00
Hjemmeside: www.erhvervaalborg.dk
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 12 53 86 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kristian Højsleth

Bestyrelse

Thomas Schultz
Kristoffer Svejstrup Højsleth
Ann-Sofia Svejstrup Højsleth
Mikkel Svejstrup Højsleth
Kristian Højsleth

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank
Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Udviklingselskabet Viben A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2019

Direktionen

Kristian Højsleth

Bestyrelsen

Thomas Schultz
Formand

Kristoffer Svejstrup
Højsleth

Ann-Sofia Svejstrup Højsleth

Mikkel Svejstrup Højsleth

Kristian Højsleth

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet Viben A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Viben A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til note 1 om regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling.

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. Fejlinformationer 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

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.

Aalborg, den 27. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10873

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i kapitalanbringelse i fast ejendom samt anden investering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskabet og byggeselskaber. De aktuelle markedsforhold på dele af ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget hensyn hertil ved indregning af kapitalandele i disse selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -401.883 mod DKK 1.548.415 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.754.612.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for tiden 01.01.18 - 31.12.18 samt balance pr. 31.12.18.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttoresultat	-2.761.597	367.160
2	Personaleomkostninger	0	-100.000
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-857	-857
	Resultat før dagsværdireguleringer	-2.762.454	266.303
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	145.000	598.870
	Resultat af primær drift	-2.617.454	865.173
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	973.596	-932.782
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	814.877	1.984.702
5	Andre finansielle indtægter	140.389	86.686
6	Andre finansielle omkostninger	-330.830	-311.121
	Finansielle poster i alt	1.598.032	827.485
	Resultat før skat	-1.019.422	1.692.658
	Skat af årets resultat	617.539	-144.243
	Årets resultat	-401.883	1.548.415
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-308.910	-140.100
	Overført resultat	-92.973	1.688.515
	I alt	-401.883	1.548.415

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.720.000	9.575.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.846	19.703
7	Materielle anlægsaktiver i alt	9.738.846	9.594.703
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.697.224	5.752.671
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	19.341.942	19.275.540
	Finansielle anlægsaktiver i alt	25.039.166	25.028.211
	Anlægsaktiver i alt	34.778.012	34.622.914
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.784.353	2.039.171
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.608.475	102.875
	Tilgodehavende selskabsskat	18.164	16.327
	Andre tilgodehavender	1.211.601	484.884
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	59.886	57.034
	Periodeafgrænsningsposter	14.631	0
	Tilgodehavender i alt	6.697.110	2.700.291
	Andre værdipapirer og kapitalandele	26.671	32.482
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	26.671	32.482
	Likvide beholdninger	301	628.407
	Omsætningsaktiver i alt	6.724.082	3.361.180
	Aktiver i alt	41.502.094	37.984.094

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	20.303.749	20.330.294
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	59.886	57.034
Overført resultat	7.890.977	7.977.800
Egenkapital i alt	28.754.612	28.865.128
Hensættelser til udskudt skat	411.800	1.026.800
⁹ Andre hensatte forpligtelser	0	87.383
Hensatte forpligtelser i alt	411.800	1.114.183
¹⁰ Gæld til realkreditinstitutter	3.278.045	3.561.863
¹⁰ Anden gæld	5.282.983	286.990
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.561.028	3.848.853
¹⁰ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	382.000	380.400
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.024.020	2.522.973
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.080.663	980.572
Anden gæld	287.971	271.985
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.774.654	4.155.930
Gældsforpligtelser i alt	12.335.682	8.004.783
Passiver i alt	41.502.094	37.984.094

¹² Eventualforpligtelser

¹³ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

¹⁴ Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	500.000	20.195.831	0	6.291.385
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	54.934
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	274.563	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	57.034	-57.034
Forslag til resultatdisponering	0	-140.100	0	1.688.515
Saldo pr. 31.12.17	500.000	20.330.294	57.034	7.977.800
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	500.000	20.330.294	57.034	7.977.800
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	9.002
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	282.365	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	2.852	-2.852
Forslag til resultatdisponering	0	-308.910	0	-92.973
Saldo pr. 31.12.18	500.000	20.303.749	59.886	7.890.977

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber og byggeselskaber. De aktuelle markedsforhold på dele af ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget hensyn hertil ved indregning af kapitalandele i disse selskaber.

	2018 DKK	2017 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	100.000
I alt	0	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	973.596	-932.782
I alt	973.596	-932.782

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	814.877	1.984.702
I alt	814.877	1.984.702

	2018	2017
	DKK	DKK

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	106.408	75.441
Renter, associerede virksomheder	30.600	2.875
Øvrige finansielle indtægter	3.381	8.370

I alt	140.389	86.686
-------	---------	--------

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	39.480	35.748
Renter, associerede virksomheder	0	136
Valutakursreguleringer	6.734	19.041
Øvrige finansielle omkostninger	284.616	256.196

I alt	330.830	311.121
-------	---------	---------

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	5.411.053	21.417
Kostpris pr. 31.12.18	5.411.053	21.417
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-1.714
Afskrivninger i året	0	-857
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-2.571
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	4.163.947	0
Dagsværdireguleringer i året	145.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	4.308.947	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	9.720.000	18.846

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	2.050.000	2.647.917
Tilgang i året	37.500	0
Kostpris pr. 31.12.18	2.087.500	2.647.917
Opskrivninger pr. 01.01.18	3.702.671	16.627.623
Årets resultat fra kapitalandele	973.596	814.877
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.100.000	-910.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	33.457	248.908
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-87.383
Opskrivninger pr. 31.12.18	3.609.724	16.694.025
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	5.697.224	19.341.942

Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0
--	---	---

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Byggeselskabet Viben ApS, Aalborg	100%	212.635	65.851
Ejendomsselskabet Viben ApS, Støvring	100%	5.463.005	1.025.069
Budolfi Holding Aalborg ApS, Aalborg	100%	-637.165	-627.165
Viben Mors ApS, Aalborg	100%	1.466	-99.941
Viben Hals ApS, Aalborg	75%	26.824	-23.176

8. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Associerede virksomheder:			
Ejendomsselskabet UB A/S, Aalborg	33%	46.444.652	1.916.044
Himmerlandsgade 65, Aars ApS, Aalborg	25%	13.920.511	-268.055
Ejendomsselskabet af 20.12.10 ApS, Aalborg	25%	889.324	91.570
Ejendomsselskabet KMP ApS, Aars	33%	424.412	686.561
SLK Ejendomme ApS, Aalborg	50%	32.922	-17.078
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	87.383
I alt	0	87.383

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	287.000	2.157.500	3.565.045	3.847.263
Anden gæld	95.000	0	5.377.983	381.990
I alt	382.000	2.157.500	8.943.028	4.229.253

11. Afledte finansielle instrumenter

Ledelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på variable-forrentede realkreditlån. Dagsværdien af renteswap pr. 31.12.18 udgør t.DKK -370.

12. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er afgivet støtteerklæring til fordel for datterselskaberne Byggeselskabet Viben ApS og Viben Mors ApS.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret kapitalandele i associeret selskab med bogført værdi t.DKK 3.480.

Til sikkerhed for associeret selskabs gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.18 9,7 mio. DKK.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for kreditter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.500. Gæld udgør pr. 31.12.18 t.DKK 1.713.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.18 t.DKK 42.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Kautionen er maksimeret til t.DKK 16.000.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve med i alt t.DKK 613 og realkreditpantebreve med i alt t.DKK 5.510.

14. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.18	57.034
Rente	2.852
Kostpris pr. 31.12.18	59.886

15. Anvendt regnskabspraksis**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillingen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.