



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**H.C. EJENDOMME. SVENDBORG APS**  
**CHRISTIANSMINDEVEJ 4, 5700 SVENDBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2021

---

Hans Johan Chr. Bukkehave

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS Christiansmindevej 4 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 12 81 52 47 Stiftet: 9. november 1988 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Johan Christian Bukkehave
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense C  Nykredit A/S Mageløse 2 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Flemming Schmidt Kullinggade 31C 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. juni 2021

Direktion:

---

Hans Johan Christian Bukkehave

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Svendborg, den 30. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11644

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og mandskab samt dyrkning af juletræer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er pr. 1. januar 2019 fusioneret med tidligere søsterselskab Ejendommene Norgesvej 2 ApS.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>6.088.625</b>	<b>6.217.978</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.390.181	-1.434.775
Af- og nedskrivninger.....		-102.288	-83.548
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>4.596.156</b>	<b>4.699.655</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.436.463	-243.200
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		37.253	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.196.946</b>	<b>4.456.455</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	938.456	290.874
Andre finansielle indtægter.....	3	412.738	90.480
Andre finansielle omkostninger.....	4	-546.559	-351.015
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.001.581</b>	<b>4.486.794</b>
Skat af årets resultat.....	5	-642.161	-992.113
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.359.420</b>	<b>3.494.681</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		938.456	290.874
Overført resultat.....		1.420.964	3.203.807
<b>I ALT</b> .....		<b>2.359.420</b>	<b>3.494.681</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investerings-ejendomme.....		71.010.922	70.338.334
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		241.290	286.293
Andre investeringsaktiver.....		1.714.960	1.714.960
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>72.967.172</b>	<b>72.339.587</b>
Kapitalandele i datter-virksomheder.....		9.774.252	8.835.796
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		5.136.500	5.136.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>14.910.752</b>	<b>13.972.296</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>87.877.924</b>	<b>86.311.883</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		409.778	372.525
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>409.778</b>	<b>372.525</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		395.259	1.225.547
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		979.039	979.039
Andre tilgodehavender.....		2.886.658	96.375
Periodeafgrænsningsposter.....		20.233	12.885
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.281.189</b>	<b>2.313.846</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	506.459
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>506.459</b>
Likvide beholdninger.....		4.046.742	4.200.077
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.737.709</b>	<b>7.392.907</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>96.615.633</b>	<b>93.704.790</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		550.000	550.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.774.251	8.835.795
Overført overskud.....		36.236.946	34.815.982
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>46.561.197</b>	<b>44.201.777</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.637.000	5.927.364
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.637.000</b>	<b>5.927.364</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.919.893	21.546.102
Deposita.....		1.340.304	1.344.005
Feriepengeindefrysning.....		68.177	36.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>21.328.374</b>	<b>22.926.794</b>
Prioritetsgæld.....		1.680.434	1.260.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		828.419	160.099
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		16.244.004	15.021.701
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		490.932	130.520
Selskabsskat.....		932.525	889.237
Anden gæld.....		2.912.748	2.372.333
Periodeafgrænsningsposter.....		0	814.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>23.089.062</b>	<b>20.648.855</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>44.417.436</b>	<b>43.575.649</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>96.615.633</b>	<b>93.704.790</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	550.000	8.835.795	34.815.982	44.201.777
Forslag til resultatdisponering.....		938.456	1.420.964	2.359.420
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>550.000</b>	<b>9.774.251</b>	<b>36.236.946</b>	<b>46.561.197</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	5	
Løn og gager.....	1.337.007	1.361.081	
Pensioner.....	0	15.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	33.491	39.184	
Andre personaleomkostninger.....	19.683	19.510	
	<b>1.390.181</b>	<b>1.434.775</b>	
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	938.456	290.874	
	<b>938.456</b>	<b>290.874</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	412.738	90.480	
	<b>412.738</b>	<b>90.480</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	304.118	233.015	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	242.441	118.000	
	<b>546.559</b>	<b>351.015</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	932.525	889.237	
Regulering af udskudt skat.....	-290.364	102.876	
	<b>642.161</b>	<b>992.113</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- er
Kostpris 1. januar 2020.....	719.368	71.592.113	1.714.960
Tilgang.....	0	3.109.051	0
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>719.368</b>	<b>74.701.164</b>	<b>1.714.960</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	433.075	1.253.779	0
Årets afskrivninger .....	45.003	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>478.078</b>	<b>1.253.779</b>	<b>0</b>
Årets værdireguleringer.....	0	-2.436.463	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>-2.436.463</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..</b>	<b>241.290</b>	<b>71.010.922</b>	<b>1.714.960</b>

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Investeringsejendommene består af 12 udlejningsejendomme, som er beliggende i henholdsvis Svendborg, 10 stk. og Nyborg 2 stk. Ejendommene er stort set fuldt udlejet på lejekontrakter, hvoraf hovedparten er udlejet til tredjemand. En ejendom er stadig under opførelse. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

For 4 kontorejendomme er anvendt et afkastkrav på mellem 7 og 8 %, hvilke er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 275,65 - 444,21 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 75,71 - 146,95 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på 90 %.

For 2 industriejendomme er anvendt et afkastkrav på 7 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 296,47 - 741,4 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 68,80 - 113,74 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på 95 %.

For 5 beboelsesejendomme, som er udlejede, er anvendt et afkastkrav på 6 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Det samlede driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre kr. 75,19 - 628,00 pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 62,21 - 349,45 pr. kvadratmeter samt en udlejningsprocent på 90 %.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kontor	Industri	Beboelse
Dagsværdi 31. december 2020.....	32.954.324	31.815.868	6.240.729
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.487.312	-781.171	-106.467

#### Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	194.044	5.136.500
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>194.044</b>	<b>5.136.500</b>
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	8.641.752	0
Årets resultat .....	938.456	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>9.580.208</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>9.774.252</b>	<b>5.136.500</b>

## NOTER

					<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>7</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.600.327	1.680.434	13.656.131	22.806.632	
Deposita.....	1.340.304	0	0	1.344.005	
Feriepengeindefrysning.....	68.177	0	0	36.687	
	<b>23.008.808</b>	<b>1.680.434</b>	<b>13.656.131</b>	<b>24.187.324</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HC HOLDING SVENDBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 21.804, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 71.011.					
Der er tinglyst ejerpantebreve på nominel TDKK 9.400. Pantebrevene er ikke stillet som sikkerhed for noget, men er i selskabets egne besiddelse.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.C. EJENDOMME. SVENDBORG ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-70 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Beholdninger der omfatter frembringelse af planter med henblik på salg, anses som biologiske aktiver, og værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien værdiansættes på baggrund af markedspriser.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.