

# **Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S**

Ved Bølgen 11, st. tv., 7100 Vejle  
CVR-nr. 12 82 94 42

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.09.18

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

## Selskabet

---

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S  
Ved Bølgen 11, st. tv.  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 12 82 94 42  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

## Direktion

---

Lars Peter Bache  
Bertel Nielsen

---

## Bestyrelse

---

Finn Bach, formand  
Lene Christensen  
Palle Buhl Jørgensen  
Brian Sønderby Pedersen  
Bertel Nielsen  
Bente Dybdal Bundgaard  
Henrik Dybdal Nielsen  
Lars Peter Bache

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitutter

---

Danske Bank  
Spar Nord Bank  
Nykredit Bank

---

## Dattervirksomheder

---

BN Invest Vejle ApS, Vejle  
Bølgen A/S, Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for Ejendomsselskabet Bertel Nielsen 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. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. august 2018

**Direktionen**

Lars Peter Bache

Bertel Nielsen

**Bestyrelsen**

Finn Bach  
Formand

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Brian Sønderby Pedersen

Bertel Nielsen

Bente Dybdal Bundgaard

Henrik Dybdal Nielsen

Lars Peter Bache

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, 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. 30.06.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 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.

### 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.

Viborg, den 21. august 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning, erhvervelse, opførsel, udnyttelse og finansiering af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 15.731.626 mod DKK 15.037.367 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 153.391.839.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Vi oplever fortsat stor interesse og efterspørgsel efter selskabets lejemål. Grundet den store byggeaktivitet på Bølgen er der lejligheder, der skal totalrenoveres, som har stået tomme, idet håndværkerne har været disponeret på byggeriet af Bølgen. Vi oplever, at selskabet ejendomme og lejligheder er attraktive og eftertragtet. Der bliver løbende investeret mange penge i forbedring og vedligeholdelse i stort set alle selskabets ejendomme for at bibeholde det høje niveau. I Stouby mellem Vejle og Juelsminde har vi bygget 22 rækkehuse til udlejning. Husene er alle udlejet i takt med færdiggørelse.

Selskabets aktiviteter er fortsat påvirket af aktiviteterne i datterselskaberne BN Invest ApS og Bølgen A/S. BN Invest ApS har en fin indtjening. Bølgen A/S påvirker negativt på samme niveau som tidligere, hvilket er helt som forventet. Opførslen af Bølgen er forløbet som forventet, og vil være helt færdig i efteråret 2018. Vi oplever en enorm interesse for Vejles nye varetegn. Det er mega flot. Alle lejligheder er med undtagelse af penthouselejligheden i Bølge 4 solgt. Bølge 5 er ikke udbudt til salg, men udlejes som eksklusive luksuslejligheder, hvor der allerede er indgået lejeaftale på 10 af lejemålene. Der henvises i øvrigt til årsberetningen for Bølgen A/S.

## Forventet udvikling

Resultatet for 2018/19 forventes at ligge på et højere niveau end indeværende år.

## Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>28.790.016</b>	<b>23.812.907</b>
1	Personaleomkostninger	-10.330.582	-5.621.785
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>18.459.434</b>	<b>18.191.122</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-39.160	-18.333
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.382.104	6.000.222
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>29.802.378</b>	<b>24.173.011</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.327.805	-2.908.403
3	Andre finansielle indtægter	2.492.167	3.976.704
4	Andre finansielle omkostninger	-6.619.077	-5.559.674
	<b>Resultat før skat</b>	<b>21.347.663</b>	<b>19.681.638</b>
5	Skat af årets resultat	-5.616.037	-4.644.271
	<b>Årets resultat</b>	<b>15.731.626</b>	<b>15.037.367</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	15.731.626	15.037.367
	<b>I alt</b>	<b>15.731.626</b>	<b>15.037.367</b>

	30.06.18	30.06.17
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	394.394.545	377.948.073
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	333.113	78.888
<b>6 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>394.727.658</b>	<b>378.026.961</b>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.310.800	26.638.605
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	140.000	206.250
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.450.800</b>	<b>26.844.855</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>417.178.458</b>	<b>404.871.816</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	998.704	1.330.009
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.475.577	65.050.561
Andre tilgodehavender	0	239
Periodeafgrænsningsposter	1.711.278	25.520
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>66.185.559</b>	<b>66.406.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.189</b>	<b>13.199</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>66.196.748</b>	<b>66.419.528</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>483.375.206</b>	<b>471.291.344</b>

	30.06.18	30.06.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	151.391.839	135.522.202
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>153.391.839</b>	<b>137.522.202</b>
Hensættelser til udskudt skat	44.034.000	40.893.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>44.034.000</b>	<b>40.893.000</b>
8 Ansvarlig lånekapital	23.799.850	21.590.066
8 Gæld til realkreditinstitutter	221.740.923	207.346.654
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>245.540.773</b>	<b>228.936.720</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.507.303	4.481.180
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.447.051	37.988.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser	392.529	897.891
Gæld til tilknyttede virksomheder	341.781	611.856
Deposita	6.669.621	7.590.255
Selskabsskat	2.405.162	3.815.669
Anden gæld	8.593.497	8.505.969
Periodeafgrænsningsposter	51.650	48.242
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.408.594</b>	<b>63.939.422</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>285.949.367</b>	<b>292.876.142</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>483.375.206</b>	<b>471.291.344</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17			
Saldo pr. 01.07.16	2.000.000	119.307.772	121.307.772
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.509.055	1.509.055
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-331.992	-331.992
Forslag til resultatdisponering	0	15.037.367	15.037.367
Saldo pr. 30.06.17	2.000.000	135.522.202	137.522.202
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18			
Saldo pr. 01.07.17	2.000.000	135.522.202	137.522.202
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	176.937	176.937
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-38.926	-38.926
Forslag til resultatdisponering	0	15.731.626	15.731.626
Saldo pr. 30.06.18	2.000.000	151.391.839	153.391.839

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	8.962.123	4.828.478
Pensioner	1.010.943	472.085
Andre omkostninger til social sikring	258.962	220.291
Andre personaleomkostninger	98.554	100.931
I alt	10.330.582	5.621.785
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	35	16

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.327.805	-2.908.403
I alt	-4.327.805	-2.908.403

**3. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	2.423.019	3.817.534
Øvrige finansielle indtægter	69.148	159.170
I alt	2.492.167	3.976.704

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	19.145	696.676
Valutakursreguleringer	46.161	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.553.771	4.862.998
I alt	6.619.077	5.559.674

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
--	----------------	----------------

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.475.037	3.168.271
Årets regulering af udskudt skat	3.141.000	1.476.000
I alt	5.616.037	4.644.271

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.17	199.890.544	2.864.026
Tilgang i året	5.064.370	293.386
Afgang i året	0	-78.755
Kostpris pr. 30.06.18	204.954.914	3.078.657
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.17	0	-2.785.139
Afskrivninger i året	0	-39.160
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	78.755
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.18	0	-2.745.544
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.17	178.057.527	0
Dagsværdireguleringer i året	11.382.104	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.18	189.439.631	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	394.394.545	333.113

## 6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes 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 investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

## 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.17	108.653.683
Kostpris pr. 30.06.18	108.653.683
Opskrivninger pr. 01.07.17	-82.015.079
Årets resultat fra kapitalandele	-4.327.804
Opskrivninger pr. 30.06.18	-86.342.883
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	22.310.800

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18	Gæld i alt 30.06.17
Ansvarlig lånekapital	0	0	23.799.850	21.590.066
Gæld til realkreditinstitutter	4.507.303	189.818.414	226.248.226	211.827.834
I alt	4.507.303	189.818.414	250.048.076	233.417.900

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 10% p.a. og forfalder til fuld betaling når likviditeten tillader det.

**9. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor Bølgen A/S.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 226.339, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 394.395.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 73.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 394.395

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der endvidere deponeret selskabets værdipapirbeholdning og kapitalandele, ligesom selskabet har påtaget sig ulimiteret selvskyldnerkaution for dattervirksomheden Bølgen A/S.



## 11. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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	5	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.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udsudte 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.

**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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

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.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

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

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.