

# Hermod Ejendomme A/S

Havnegade 2A, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 12 97 60 46

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.05.23

Lauge Dehn  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22

---

---

**Selskabet**

---

Hermod Ejendomme A/S  
Havnegade 2A  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 76 14 14  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 12 97 60 46  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
34. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Tor Dam Sinding

---

**Bestyrelse**

---

Lauge Dehn  
Poul Steffensen  
Tor Dam Sinding  
Bjarki Ernst Mohr

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Danske Bank  
Danske Andelskassers Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Hermod Ejendomme 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4. maj 2023

**Direktionen**

Tor Dam Sinding

**Bestyrelsen**

Lauge Dehn  
Formand

Poul Steffensen

Tor Dam Sinding

Bjarki Ernst Mohr

## Til kapitalejeren i Hermod Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hermod Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 regnskabsbrugere 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.

Aarhus, den 4. maj 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anne Evald  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne36025

Niels Christian Boll  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26753

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering samt at erhverve og udleje fast ejendom og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 25.006.740 mod DKK 26.398.057 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 167.808.264.

Der opleves stor søgning på erhvervslejemål og parkeringslejemål, hvilket medfører stigende driftsresultat. Derfor er selskabets ejendomme værdireguleret med DKK 14.118.288, hvoraf DKK 2.861.118 er realiseret i forbindelse med salg af én ejendom. Herudover er selskabets resultat før skat positivt påvirket med DKK 3.204.906 af realiserede kursgevinster i forbindelse med låneomlægning og DKK 2.104.428 af værdiregulering af datterselskabets ejendomme.

### Efterfølgende begivenheder

Selskabet har inden årets udgang solgt en ejendom til overdragelse i 2023. Bortset herfra er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.982.214</b>	<b>13.155.427</b>
1	Personaleomkostninger	-66.333	-128.333
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>13.915.881</b>	<b>13.027.094</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.118.288	17.592.627
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>28.034.169</b>	<b>30.619.721</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.696.693	3.726.997
3	Andre finansielle indtægter	3.362.944	630.320
4	Andre finansielle omkostninger	-2.863.894	-2.200.831
	<b>Resultat før skat</b>	<b>31.229.912</b>	<b>32.776.207</b>
	Skat af årets resultat	-6.223.172	-6.378.150
	<b>Årets resultat</b>	<b>25.006.740</b>	<b>26.398.057</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.696.693	2.870.418
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	25.000.000	8.250.000
	Overført resultat	-2.689.953	15.277.639
	<b>I alt</b>	<b>25.006.740</b>	<b>26.398.057</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	351.357.000	373.542.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	50.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>351.407.000</b>	<b>373.592.500</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.980.710	5.284.017
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.980.710</b>	<b>5.284.017</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>359.387.710</b>	<b>378.876.517</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.502	3.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.713.476	18.640.286
	Tilgodehavende selskabsskat	0	104.206
	Andre tilgodehavender	642.676	335.897
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.395.654</b>	<b>19.083.389</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>48.368.143</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51.763.797</b>	<b>19.083.389</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>411.151.507</b>	<b>397.959.906</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		5.500.000	5.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.567.111	2.870.418
Overført resultat		131.741.153	134.431.106
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000.000	8.250.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>167.808.264</b>	<b>151.051.524</b>
Hensættelser til udskudt skat		36.543.724	38.736.123
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>36.543.724</b>	<b>38.736.123</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter		158.744.849	173.745.847
5 Deposita		7.813.957	6.843.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>166.558.806</b>	<b>180.589.490</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		16.527.065	8.815.967
Gæld til øvrige kreditinstitutter		3.447.971	3.278.714
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.886.378	155.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.014.560	838.974
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.093.620	3.797.899
Selskabsskat		5.855.550	0
Anden gæld		2.067.836	6.991.306
Periodeafgrænsningsposter		3.347.733	3.703.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>40.240.713</b>	<b>27.582.769</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>206.799.519</b>	<b>208.172.259</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>411.151.507</b>	<b>397.959.906</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	5.500.000	2.870.418	134.431.106	8.250.000	151.051.524
Betalt udbytte	0	0	0	-8.250.000	-8.250.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.696.693	-2.689.953	25.000.000	25.006.740
Saldo pr. 31.12.22	5.500.000	5.567.111	131.741.153	25.000.000	167.808.264

---

	2022	2021
	DKK	DKK

---

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	63.333	128.333
Andre personaleomkostninger	3.000	0

---

I alt	66.333	128.333
-------	--------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

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

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.696.693	3.726.997
---	-----------	-----------

---

I alt	2.696.693	3.726.997
-------	-----------	-----------

---

**3. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	158.038	630.320
Øvrige finansielle indtægter	3.204.906	0

---

I alt	3.362.944	630.320
-------	-----------	---------

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	109.127	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.754.767	2.200.831

---

I alt	2.863.894	2.200.831
-------	-----------	-----------

---

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	16.527.065	122.067.138	175.271.914	182.561.814
Deposita	0	0	7.813.957	6.843.643
I alt	16.527.065	122.067.138	183.085.871	189.405.457

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	351.357.000	351.357.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	11.257.170	11.257.170

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventede normaliserede driftsresultater samt gennemsnitlige afkastkrav i niveauet 5-6 % for kontorejendomme i Aarhus, 7-8 % for industri- og logistikejendomme i Aarhus, 7 % for retalejendomme i Randers og 6,5 % for kontor-ejendomme i Randers. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske leje, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Dagsværdien for grunde er baseret på baggrund af skønnede kvadratmeterpriser og byggeretter eller mæglervurderinger.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet hæfter subsidært personligt og proratarisk i henhold til fordelingstal for Ejerforeningen Friskogrundens forpligtelser.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 165.769 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 346.242.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.906 er der givet pant i investeringsejendom, som er overdraget pr. 28. december 2022 og derfor ikke har en regnskabsmæssig værdi.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.000, sælgerpantebrev på t.DKK 4.000, med gæld for t.DKK 2.400 og skadesløsbreve på alt t.DKK 131.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 253.915. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene er fordelt på i alt t.DKK 135.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og øvrige kreditgivere, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.000 henligger i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Friskogrunden er der stillet sikkerhed t.DKK 400 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.350.

Til sikkerhed for datterselskabet Brendstrupgårdsvej A/S' realkreditlån t.DKK 17.675 hos DLR Kredit er der stillet selvskyldnerkaution.

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Sinding & Dehn A/S, Aarhus.

## 10. 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 § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Sinding & Dehn A/S, Aarhus, CVR-nr. 66 73 24 28, der udarbejder 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og 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 administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid,	Rest- værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 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.

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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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. 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 salgsomkostninger 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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

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