



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSAKTIESELSKABET MAREN POPPES GÅRD**  
**VESTRE HAVNEPROMENADE 5, 5. SAL, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. april 2017

---

Jeppe Lynge Larsen

## 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
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård Vestre Havnepromenade 5, 5. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 13 59 14 31
	Stiftet: 1. november 1989
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Klitgaard Friis, Formand Jeppe Lynge Larsen Malene Munk Friis
<b>Direktion</b>	Jeppe Lynge Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård.

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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. marts 2017

Direktion:

---

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

---

Ole Klitgaard Friis  
Formand

---

Jeppe Lynge Larsen

---

Malene Munk Friis

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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.

Aalborg, den 22. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt eje kapitalandele i associerede virksomheder. Investeringsejendommene omfatter en række boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 12.584 tkr. og anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Grundet ændring i årsregnskabsloven er der sket ændring i anvendt regnskabspraksis, således gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Der henvises til yderligere omtale heraf under beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.793.832</b>	<b>1.536.609</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-12.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		38.229	1.863.548
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	811.975
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.832.061</b>	<b>4.199.196</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		11.906.417	2.781.491
Andre finansielle indtægter.....		630.217	170.521
Andre finansielle omkostninger.....		-1.592.921	-1.834.292
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>12.775.774</b>	<b>5.316.916</b>
Skat af årets resultat.....	2	-191.581	-558.049
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>12.584.193</b>	<b>4.758.867</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		11.906.416	9.765.849
Anvendt af tidligere års overskud.....		-822.223	-5.006.982
<b>I ALT</b> .....		<b>12.584.193</b>	<b>4.758.867</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		49.927.200	49.924.634
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>49.927.200</b>	<b>49.924.634</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.480.987	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		21.761.512	9.830.849
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		17.988.855	17.376.075
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>50.231.354</b>	<b>27.206.924</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>100.158.554</b>	<b>77.131.558</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		116.283	47.799
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		301.934	1.290.083
Andre tilgodehavender.....		768	49.407
Periodeafgrænsningsposter.....		13.365	15.301
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>432.350</b>	<b>1.402.590</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>365.896</b>	<b>468.386</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>798.246</b>	<b>1.870.976</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>100.956.800</b>	<b>79.002.534</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		21.672.265	9.765.849
Overført overskud.....		9.468.653	10.290.876
Forslag til udbytte.....		1.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>33.140.918</b>	<b>20.556.725</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.939.612	1.908.052
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.939.612</b>	<b>1.908.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.275.360	30.464.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>30.275.360</b>	<b>30.464.017</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	274.818	356.390
Gæld til pengeinstitutter.....		1.078.746	1.374.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.154	71.157
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		33.206.587	23.354.287
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		183.040	0
Anden gæld.....		788.565	782.589
Periodeafgrænsningsposter.....		1.000	135.022
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>35.600.910</b>	<b>26.073.740</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>65.876.270</b>	<b>56.537.757</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>100.956.800</b>	<b>79.002.534</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Andre personaleomkostninger.....	0	12.936	
	<b>0</b>	<b>12.936</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	183.040	0	
Regulering af udskudt skat.....	8.541	558.049	
	<b>191.581</b>	<b>558.049</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		41.752.488	
Tilgang.....		-35.663	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>41.716.825</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		8.172.146	
Årets værdireguleringer.....		38.229	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>8.210.375</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>49.927.200</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og København K, og består af boligejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normal år er vurderet i niveauet 2,1 - 2,2 mio. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,50 % - 5,00 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, og forhold i øvrigt.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

4

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	0	65.000	17.376.075
Tilgang.....	10.500.000	0	618.014
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>10.500.000</b>	<b>65.000</b>	<b>17.994.089</b>
Opkrivninger 1. januar 2016.....	0	9.765.849	0
Årets op- og nedskrivninger .....	-19.013	11.925.429	0
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2016....</b>	<b>-19.013</b>	<b>21.691.278</b>	<b>0</b>
<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>10.480.987</b>	<b>21.756.278</b>	<b>17.994.089</b>
Underbalance, tilgodehavender.....	0	5.234	-5.234
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>10.480.987</b>	<b>21.761.512</b>	<b>17.988.855</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Godsbanen 1A4 A/S, Aalborg.....	6.271.630	-25.350	75 %

## Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Støberiet Aalborg ApS, Aalborg.....	43.523.023	23.880.468	50 %
Nordre Havnepromenade ApS, Aalborg.....	-10.468	-29.609	50 %

## Egenkapital

5

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	9.765.849	10.290.876	0	20.556.725
Forslag til årets resultatdisponering.....		11.906.416	-822.223	1.500.000	12.584.193
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>21.672.265</b>	<b>9.468.653</b>	<b>1.500.000</b>	<b>33.140.918</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	30.820.407	30.550.178	274.818	29.057.836	
	<b>30.820.407</b>	<b>30.550.178</b>	<b>274.818</b>	<b>29.057.836</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er forpligtet til at købe restejerlejligheder, under opførelse i associeret virksomhed. Købsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2016 ca. 99,5 mio. kr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OKF Consult A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.550 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 49.927 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.079 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 49.927 tkr.

Selskabet kautionerer for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Pr. 31. december 2016 udgør gælden 59.800 tkr.

Selskabet har overfor Nordjyske Bank givet håndpant i aktier til nom. 450 tkr. i Godsbanen 1A4 A/S.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 731 tkr. og efter skat med 570 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringer. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 570 tkr. som følge af praksisændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **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 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 associerede virksomheder**

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Associerede virksomheder 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 associerede virksomheders underbalance.

### **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.

### **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 acontoskatte.

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.