

## **Ussing Invest A/S**

Sønderskovvej 3

7000 Fredericia

CVR-nr. 14124896

## **Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Sønderskov

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018/19	2
Balance pr. 30.09.2019	2
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ussing Invest A/S  
Sønderskovvej 3  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 14124896  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

### Bestyrelse

Mogens Ussing, formand  
Jeppe Ussing  
Nicolai Ussing  
Anni Ussing

### Direktion

Anni Ussing

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Ussing Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03.12.2019

### Direktion

Anni Ussing

### Bestyrelse

Mogens Ussing  
formand

Jeppe Ussing

Nicolai Ussing

Anni Ussing

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ussing Invest A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ussing Invest A/S for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 03.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering med udlejning for øje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 494 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. statusdagen 12.204 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt omkostninger på 1.642 t.kr. til istandsættelse af et lejemål. I forbindelse med at Nykredit fraflyttede lejemålet, er lejemålet blevet ombygget til andre formål. Selskabet har herefter fået genudlejet lejemålet.

Det er ledelsens vurdering, at den foretagne istandsættelse ikke har medført en højere dagsværdi af den pågældende investeringsejendom for nuværende, hvorfor årets driftsresultat er negativt påvirket med 1.642 t.kr. Korrigeret herfor ville årets driftsresultat isoleret set have været positiv med 859 t.kr.

På baggrund af dette anser ledelsen årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>930.987</b>	<b>268.944</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.642.279)	(100.000)
Administrationsomkostninger		(71.749)	(100.695)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(170.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(783.041)</b>	<b>(101.751)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	228.921
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		396.879	40.490
Andre finansielle indtægter	3	21.882	38.548
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(309.720)</u>	<u>(1.666.186)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(674.000)</b>	<b>(1.459.978)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>180.490</u>	<u>380.647</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(493.510)</u></b>	<b><u>(1.079.331)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
Overført resultat		<u>(793.510)</u>	<u>(1.479.331)</u>
		<b><u>(493.510)</u></b>	<b><u>(1.079.331)</u></b>



## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		21.435.000	27.235.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>21.435.000</u></b>	<b><u>27.235.000</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.073.972	1.717.093
Andre værdipapirer og kapitalandele		600.000	600.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b><u>2.673.972</u></b>	<b><u>2.317.093</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>24.108.972</u></b>	<b><u>29.552.093</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.463	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	758.256
Andre tilgodehavender		20.536	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	128.000
Periodeafgrænsningsposter		38.115	54.308
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>219.114</u></b>	<b><u>940.564</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>653.022</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>872.136</u></b>	<b><u>940.564</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>24.981.108</u></b>	<b><u>30.492.657</u></b>

## Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		810.521	453.642
Overført overskud eller underskud		10.093.535	11.243.924
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.204.056</b>	<b>13.097.566</b>
Udskudt skat		1.897.000	2.182.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.897.000</b>	<b>2.182.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.056.680	9.713.273
Deposita		405.900	438.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.104.398
Skyldige sambeskatningsbidrag		104.510	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>9.567.090</b>	<b>11.255.671</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	453.271	516.447
Bankgæld		0	382.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.263	91.209
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.862	0
Gæld til associerede virksomheder		763.514	2.897.096
Anden gæld		34.052	63.157
Periodeafgrænsningsposter		7.000	6.870
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.312.962</b>	<b>3.957.420</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.880.052</b>	<b>15.213.091</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.981.108</b>	<b>30.492.657</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	453.642	11.243.924
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(40.000)	40.000
Årets resultat	0	396.879	(1.190.389)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>810.521</b>	<b>10.093.535</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	400.000	13.097.566
Udbetalt ordinært udbytte	(400.000)	(400.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0
Årets resultat	300.000	(493.510)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>12.204.056</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet på baggrund af den indre værdi. Der kan være usikkerhed omkring de associerede virksomheders værdiansættelse af varebeholdninger af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealizationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealizationsværdien fastlægges ud fra en vurdering foretaget af en ekstern vurderingsmand. Som følge heraf vil ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kunne påvirke værdiansættelsen af varebeholdninger.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>21.882</u>	<u>38.548</u>
	<u><b>21.882</b></u>	<u><b>38.548</b></u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	108.076	0
Renteomkostninger i øvrigt	188.844	579.787
Dagsværdireguleringer	0	549
Øvrige finansielle omkostninger	<u>12.800</u>	<u>1.085.850</u>
	<u><b>309.720</b></u>	<u><b>1.666.186</b></u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	104.510	(128.000)
Ændring af udskudt skat	(285.000)	9.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(261.647)</u>
	<u><b>(180.490)</b></u>	<u><b>(380.647)</b></u>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	19.779.228	42.500
Tilgange	1.642.279	0
Afgange	(5.800.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.621.507</b>	<b>42.500</b>
Opskrivninger primo	7.455.772	0
Årets opskrivninger	(1.642.279)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.813.493</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(42.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(42.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.435.000</b>	<b>0</b>

Selskabet besidder tre ejendomme i Fredericia, hvoraf nogle består af flere lejemål.

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har for alle selskabets investeringsejendomme været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Seneste vurdering er foretaget i 2019.

### Ejendom 1:

Selskabets investeringsejendom er en fritidsbolig på 103 m<sup>2</sup> beliggende i Fredericia med udsigt til Lillebælt. Det samlede grundareal udgør 1.886 m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 1,1 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 1,3 mio. kr.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen ved et eventuelt salg til tredjemand, vil kunne indbringe en væsentlig højere dagsværdi end ved løbende udlejning, hvorfor der accepteres et lavt løbende afkast fra udlejning.

## Noter

### Ejendom 2:

Selskabets investeringsejendom er en butiks- og boligejendom beliggende på gågaden i Fredericia. Det samlede areal af ejendommen udgør 738 m<sup>2</sup> samt yderligere 140 m<sup>2</sup> kælderareal.

Afkastkravet udgør 5,5 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 0,9 mio. kr.

Det forudsættes, at den nuværende udlejningsprocent på 100 % kan fastholdes, hvilket, grundet lejesammensætningen og lejemålenes beliggenhed, vurderes som meget sandsynligt.

### Ejendom 3:

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende centralt i Fredericia. Ejendommen udgøres af 3 individuelle ejerlejligheder med et samlet boligareal på 349 m<sup>2</sup>. Til hvert lejemål er der tilknyttet egen parkeringsplads samt kælderrum.

Ejendommen er værdiansat til 19.441 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 4,1 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 0,7 mio. kr.

Udlejningsprocenten udgør pr. statusdagen 100 %.

Det er ledelsens vurdering, at der ved den nuværende udlejning er en ikke-udnyttet lejerreserve, hvorfor ejendommene ved et eventuelt salg til tredjemand, vil kunne indbringe en højere dagsværdi, hvorfor der accepteres et lavt løbende afkast fra udlejning. Lejlighederne vil kunne sælges individuelt.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.263.451	600.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.263.451</b>	<b>600.000</b>
Opskrivninger primo	453.642	0
Andel af årets resultat	396.879	0
Udbytte	(40.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>810.521</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.073.972</b>	<b>600.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	453.271	474.300	9.056.680	7.246.356
Deposita	0	0	405.900	405.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	42.147	0	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	104.510	0
	<b>453.271</b>	<b>516.447</b>	<b>9.567.090</b>	<b>7.652.256</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Markusbanke ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.435 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev, nom. 4.385 t.kr. i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.200 t.kr. samt ejerpantebrev, nom. 370 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.785 t.kr.

Der er endvidere tinglyst skadesløsbrev på nom. 8.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank på en af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 10.450 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende selskabets ejendomme.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat samt tab og gevinst ved salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstider og restværdier revurderes løbende.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede værdipapir, der måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.