
Hovedstadens Ejendomsselskab A/S

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 14 39 20 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2017

Kenneth Hvid Søndergaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 23. februar 2017

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Bestyrelse

Jørgen Smith
formand

Maria Louise Pedersen

Kenneth Hvid Søndergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hovedstadens Ejendomsselskab A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Slagelse, den 23. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hovedstadens Ejendomsselskab A/S Sandbjergvej 11 2970 Hørsholm CVR-nr.: 14 39 20 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 27. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
Bestyrelse	Jørgen Smith, formand Maria Louise Pedersen Kenneth Hvid Søndergaard
Direktion	Kenneth Hvid Søndergaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom og veteranbiler samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 30.018.976, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 179.692.188.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendom fra kostpris med tillæg af opskrivninger til kostpris. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		16.811.191	16.575.473
Personaleomkostninger	1	-4.162.328	-4.328.103
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-681.105	-501.891
Resultat før finansielle poster		11.967.758	11.745.479
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		31.518.927	33.651.659
Finansielle indtægter	3	1.037.244	3.173.475
Finansielle omkostninger	4	-14.841.431	-23.053.709
Resultat før skat		29.682.498	25.516.904
Skat af årets resultat	5	336.478	1.836.940
Årets resultat		30.018.976	27.353.844

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	20.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-146.806.206	33.651.659
Overført resultat	156.825.182	-6.297.815
	30.018.976	27.353.844

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		282.228.207	221.592.898
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.191.055	1.191.055
Materielle anlægsaktiver		283.419.262	222.783.953
Kapitalandele i dattervirksomheder		277.690.654	482.819.795
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	483.701
Finansielle anlægsaktiver		277.690.654	483.303.496
Anlægsaktiver		561.109.916	706.087.449
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.753	33.927
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.550.674	16.652.355
Andre tilgodehavender		131.687	185.896
Selskabsskat		1.267.707	2.038.892
Periodeafgrænsningsposter		236.053	161.125
Tilgodehavender		17.321.874	19.072.195
Likvide beholdninger		44.805.006	15.333.946
Omsætningsaktiver		62.126.880	34.406.141
Aktiver		623.236.796	740.493.590

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi		0	153.454.251
Særlig fond, jf. selskabsloven § 188		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		151.692.188	-3.307.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital	6	179.692.188	158.147.060
Hensættelse til udskudt skat		5.183.800	4.768.800
Hensatte forpligtelser		5.183.800	4.768.800
Gæld til realkreditinstitutter		207.098.534	178.569.837
Langfristet gæld	7	207.098.534	178.569.837
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.456.543	3.413.406
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.414.965	923.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		208.065.940	378.396.805
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.565.796	1.507.649
Anden gæld	8	16.759.030	14.766.985
Kortfristet gæld		231.262.274	399.007.893
Gældsforpligtelser		438.360.808	577.577.730
Passiver		623.236.796	740.493.590
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.157.625	4.321.816
Andre omkostninger til social sikring	4.703	6.287
	<u>4.162.328</u>	<u>4.328.103</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	681.105	501.891
	<u>681.105</u>	<u>501.891</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	474.057	2.466.627
Andre finansielle indtægter	563.187	706.848
	<u>1.037.244</u>	<u>3.173.475</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.702.293	19.736.071
Andre finansielle omkostninger	3.139.138	3.317.638
	<u>14.841.431</u>	<u>23.053.709</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.266.441	-2.038.892
Årets udskudte skat	415.000	592.100
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	110.700
	-851.441	-1.336.092
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-336.478	-1.836.940
Skat af egenkapitalbevægelser	-514.963	500.848
	-851.441	-1.336.092

6 Egenkapital

	Selskabs-	Reserve for op-	Reserve for net-	Særlig fond, jf.	Overført	Foreslået udbyt-	I alt
	kapital	skrivninger	toopskrivning	selskabsloven	resultat	te for regn-	
	DKK	DKK	efter den indre	§ 188	DKK	skabsåret	DKK
			værdi	DKK		DKK	
Egenkapital 1. januar	5.000.000	77.015.840	274.097.662	3.000.000	-9.165.652	0	349.947.850
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-77.015.840	-120.643.388	0	5.858.437	0	-191.800.791
	5.000.000	0	153.454.274	3.000.000	-3.307.215	0	158.147.059
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	11.293.198	0	5.316.843	0	16.610.041
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-19.815.516	0	-7.657.585	0	-27.473.101
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.874.250	0	514.963	0	2.389.213
Årets resultat	0	0	-146.806.206	0	156.825.182	20.000.000	30.018.976
Egenkapital 31. december	5.000.000	0	0	3.000.000	151.692.188	20.000.000	179.692.188

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
7 Langfristet gæld		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>192.567.433</u>	<u>164.962.808</u>
	<u>192.567.433</u>	<u>164.962.808</u>

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Forpligtelser	7.657.585	5.316.843

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen har en løbetid på 16 år. I aftalen byttes en seks måneders CIBOR-rentesats med en fast rente på 2,4430 % på lån med en hovedstol på TDKK 50.917. Renteswappen er indgået for en del af lånenes restløbetid.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>275.453.366</u>	<u>201.252.730</u>

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BENKEN Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

Saldo for konto for indvendig vedligeholdelse udgør TDKK 403 (2015: TDKK 216).

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
BENKEN Holding ApS	Rudersdal

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden og dens datterselskaber har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendom fra kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen har i 2016 påvirket årets resultat positivt med TDKK 110 og påvirket virksomhedens anlægsaktiver og den samlede balancesum negativt med TDKK 211.871. Egenkapital forøges tilsvarende med TDKK 110. For 2015 er egenkapital formindsket med TDKK 191.801. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede praksis.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for BENKEN Holding ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Noter, regnskabspraksis

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender faktureringsprincippet som indtægtskriterium.

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Noter, regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringssejendomme	20-100 år
------------------------	-----------

Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i datter virksomhederne.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter, regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.