

# KK Ejendomme ApS

Strøybergsvej 68, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 14 73 32 80

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.06.17

Karsten B. Kold  
Dirigent

---

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

---

---

**Selskabet**

---

KK Ejendomme ApS  
Strøybergsvej 68  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 14 73 32 80  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Karsten B. Kold

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Sydbank  
Nykredit

---

**Modervirksomhed**

---

J&K Holding ApS, Aalborg

---

**Dattervirksomheder**

---

KK Horsens Erhverv ApS, Aalborg  
KK Svenstrup ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for KK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. maj 2017

**Direktionen**

Karsten B. Kold

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i KK Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KK Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

Aalborg, den 26. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 9.001.970 mod DKK 13.560.339 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 58.675.702.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>6.640.484</b>	<b>6.298.301</b>
Ejendomsomkostninger	-3.167.924	-2.549.106
Andre eksterne omkostninger	-203.906	-290.604
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.268.654</b>	<b>3.458.591</b>
1 Personaleomkostninger	-116.828	-92.931
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.151.826</b>	<b>3.365.660</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-145.495
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.151.826</b>	<b>3.220.165</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.100.000	11.193.854
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.251.826</b>	<b>14.414.019</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.979.261	3.388.666
2 Andre finansielle indtægter	444.695	404.666
3 Andre finansielle omkostninger	-1.692.694	-1.759.298
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>731.262</b>	<b>2.034.034</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.983.088</b>	<b>16.448.053</b>
4 Skat af årets resultat	-1.981.118	-2.887.714
<b>Årets resultat</b>	<b>9.001.970</b>	<b>13.560.339</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.520.286	3.388.666
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
Overført resultat	6.481.684	-9.828.327
<b>I alt</b>	<b>9.001.970</b>	<b>13.560.339</b>

		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
	Investeringsejendomme	152.230.779	126.150.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	198.236
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>152.230.779</b>	<b>126.348.236</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.804.755	18.234.285
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.804.755</b>	<b>18.234.285</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>164.035.534</b>	<b>144.582.521</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.179.063	22.123.293
	Andre tilgodehavender	151.066	450.114
	Periodeafgrænsningsposter	36.996	37.149
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.367.125</b>	<b>22.610.556</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	4.284.909
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.284.909</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.126.517</b>	<b>612.312</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.493.642</b>	<b>27.507.777</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>166.529.176</b>	<b>172.090.298</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.462.225	8.597.393
	Overført resultat	46.913.477	38.628.326
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.675.702</b>	<b>67.525.719</b>
	Hensættelser til udskudt skat	16.515.000	14.303.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.515.000</b>	<b>14.303.000</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	84.128.714	76.181.319
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.128.714</b>	<b>76.181.319</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	970.000	810.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	841.377
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.733	133.102
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.276.304	9.646.629
	Selskabsskat	231.965	359.760
	Anden gæld	3.678.758	2.289.392
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.209.760</b>	<b>14.080.260</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>91.338.474</b>	<b>90.261.579</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>166.529.176</b>	<b>172.090.298</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15				
Saldo pr. 01.01.15	300.000	5.208.727	48.246.230	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	210.423	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.388.666	-9.828.327	20.000.000
Saldo pr. 31.12.15	300.000	8.597.393	38.628.326	20.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	300.000	8.597.393	38.628.326	20.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	344.546	1.803.467	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	300.000	8.941.939	40.431.793	20.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-20.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.520.286	6.481.684	0
Saldo pr. 31.12.16	300.000	11.462.225	46.913.477	0

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	116.828	92.931
I alt	116.828	92.931
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	212.506	301.909
Øvrige finansielle indtægter	232.189	102.757
I alt	444.695	404.666
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	85.845	79.870
Øvrige finansielle omkostninger	1.606.849	1.679.428
I alt	1.692.694	1.759.298
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	277.789	371.354
Årets regulering af udskudt skat	1.703.329	2.516.360
I alt	1.981.118	2.887.714

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	62.823.748	823.819
Tilgang i året	18.980.779	0
Afgang i året	0	-823.819
Kostpris pr. 31.12.16	81.804.527	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-625.583
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	625.583
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	63.326.252	0
Dagsværdireguleringer i året	7.100.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	70.426.252	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	152.230.779	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en gennemsnitlig afkastprocent på ca. 3,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	9.636.892
Afgang i året	-9.294.362
Kostpris pr. 31.12.16	342.530
Opskrivninger pr. 01.01.16	8.597.393
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	541.025
Årets resultat fra kapitalandele	1.979.261
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	344.546
Opskrivninger pr. 31.12.16	11.462.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	11.804.755
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
KK Horsens Erhverv ApS, Aalborg	100%
KK Svenstrup ApS, Aalborg	100%

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	970.000	81.749.668	85.098.714	76.991.319
I alt	970.000	81.749.668	85.098.714	76.991.319

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til realkreditinstitut. Kautionen er maksimeret og udgør til omfattet kreditinstitut på balancedagen t.DKK 7.833.

### *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.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 85.099, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 152.231.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev, t.DKK 2.000, tinglyst i ejendommene Danmarksgade 54, Reberbansgade 16 A og Niels Ebbesens Gade 4 - 4A, som er henlagt i selskabet.

Ejerpantebrev, t.DKK 1.000, tinglyst i ejendommene Vesterbro 81 A-B og Jens Bangs Gade 7.

Ejerpantebrev, t.DKK 1.000, tinglyst i ejendommene Vesterbro 121/Gl. Strandvej 1, Aalborg.

I ejendommen Reberbansgade 16A er yderligere tinglyst inkonvertible pantebreve ifm. byfornyelse til BRFKredit på opr. t.DKK 468 og t.DKK 16. Lånene er tinglyst som respekterede fremtidig pantegæld.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Vesterbro 81 m.fl. er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.DKK 60.

Til sikkerhed for "Vand- og Varmeforsyningen - Jens Bangs Gade" er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 50.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Fyrrebakken er tinglyst 9 stk. ejerpantebreve á nom. t.DKK 5, i alt t.DKK 45.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Kimbrergaarden (Jernbanegade) er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Plaza (Strandvejen) er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 80.



## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed*

Dattervirksomheden KK Svenstrup ApS og KK Horsens Erhverv ApS har foretaget ændring i praksis vedrørende måling af gældsforpligtelser:

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.16 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 305. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 40. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 305, og balancesummen forøges ligeledes med t.DKK 305.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris*

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 9. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.795, og fordi gældsforpligtelserne falder med tilsvarende beløb, har ændringen ingen indvirkning på balancesummen.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. For ændring i regnskabspraksis til at opskrive aktiver til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i egenkapitalen er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 49. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.100, og balancesummen forøges med t.DKK 305.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

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

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

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *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, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

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

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

### Gældsforpligtelser

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.