

A/S Hydrema Ejendomme

Gammel Kirkevej 16, 9530 Støvring
CVR-nr. 18 02 29 15

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.06.18

Kjeld Werner Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 25

Selskabet

A/S Hydrema Ejendomme
Gammel Kirkevej 16
9530 Støvring
Telefon: 98 37 13 33
Telefax: 98 37 99 12
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 18 02 29 15
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kjeld Werner Jensen

Bestyrelse

Jan Werner Jensen
Kjeld Werner Jensen
Else Dam Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordea
Spar Nord Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for A/S Hydrema Ejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. juni 2018

Direktionen

Kjeld Werner Jensen

Bestyrelsen

Jan Werner Jensen
Formand

Kjeld Werner Jensen

Else Dam Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Hydrema Ejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Hydrema Ejendomme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 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.
- 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 1. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10408

Thomas Skou Jacobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets, A/S Hydrema Ejendomme, indgår som et associeret selskab i Hydrema-koncernen, hvis aktivitet består af udvikling, fremstilling og salg af hydrauliske læsse-gravemaskiner, dumpere, rundtsvingende gravemaskiner og leverancer til forsvarsindustrien, herunder minerydningsmateriel.

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje produktions- og administrationsbygninger i Støvring samt bygninger med 3 salgs- og servicecentre i Danmark til Hydrema Holding-koncernen. Endvidere investerer selskabet i vindmølleparker i Tyskland. Selskabets finansierer delvis Hydrema Holding-koncernens aktiviteter.

Pr. 01.01.18 er ejerforholdet mellem Hydrema Holding ApS og A/S Hydrema Ejendomme ophørt, idet Hydrema Holding ApS har solgt dets 27,77% i A/S Hydrema Ejendomme til A/S Hydrema Ejendomme. Samtidig er A/S Hydrema Finans overdraget fra Hydrema Holding ApS til A/S Hydrema Ejendomme. Hydrema Holding ApS er herefter en ren driftskoncern, medens øvrige aktiviteter som domicilejendomme, leasingkontrakter og vindmølleparker er placeret udenfor koncernen i A/S Hydrema Ejendomme. Hydrema Holding ApS og A/S Hydrema Ejendomme ejes af de samme personlige aktionærer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 6.850.010 mod DKK 5.676.347 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 195.495.448.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Vindproduktionen i Hydrovind-selskaberne har udviklet sig positivt. Parkerne har været under reparationsarbejde med periodevis mindre produktion til følge.

Forventet udvikling

I det kommende år forventes et forbedret resultat fra vindmølleinvesteringerne.

Resultatet af ejendomsudlejning vil være på niveau med 2017, mens afkast af værdipapirer vil afhænge af markedsudviklingen.

Efterfølgende begivenheder

Selskabets ejendomme - Hydrema koncernens danske produktionsbygninger og 3 servicecentre - er reguleret til aktuel dagsværdi. Dette har medført en opskrivning af ejendommen med 20,0 mio. DKK og en egenkapitalforbedring på 15,8 mio. DKK.

Med baggrund i Hydrema-koncernens behov for yderligere produktionsfaciliteter, er der iværksat en udvidelse af produktionsbygningerne i Støvring med forventet ibrugtagelse i sommeren 2018.

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	7.849.611	7.648.687
1	Personaleomkostninger	-698.515	-695.448
	Resultat før af- og nedskrivninger	7.151.096	6.953.239
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.151.354	-3.151.354
	Andre driftsomkostninger	0	-529.940
	Resultat før finansielle poster	3.999.742	3.271.945
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.071.748	-1.294.489
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	344.750	-310.138
4	Andre finansielle indtægter	7.601.391	8.113.851
	Andre finansielle omkostninger	-2.086.722	-2.687.832
	Finansielle poster i alt	4.787.671	3.821.392
	Resultat før skat	8.787.413	7.093.337
5	Skat af årets resultat	-1.937.403	-1.416.990
	Årets resultat	6.850.010	5.676.347
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.750.000	1.700.000
	Overført resultat	5.100.010	3.976.347
	I alt	6.850.010	5.676.347

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	77.614.218	59.982.038
6	Materielle anlægsaktiver i alt	77.614.218	59.982.038
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.033.765	18.109.092
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	63.111.787	59.668.744
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.530.436	17.485.436
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	75.000.000	90.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	165.675.988	185.263.272
	Anlægsaktiver i alt	243.290.206	245.245.310
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.582.212	10.663.149
	Tilgodehavende selskabsskat	252.047	0
	Andre tilgodehavender	40.867	1.457.416
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	72.871.741	54.712.097
	Tilgodehavender i alt	87.746.867	66.832.662
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.830.141	11.575.822
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	10.830.141	11.575.822
	Likvide beholdninger	97.081	114.339
	Omsætningsaktiver i alt	98.674.089	78.522.823
	Aktiver i alt	341.964.295	323.768.133

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	9.000.000	9.000.000
Reserve for opskrivninger	22.708.553	7.032.081
Overført resultat	162.036.895	156.909.161
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.750.000	1.700.000
Egenkapital i alt	195.495.448	174.641.242
Hensættelser til udskudt skat	22.767.000	19.159.000
Hensatte forpligtelser i alt	22.767.000	19.159.000
8 Gæld til realkreditinstitutter	26.228.950	29.165.899
8 Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	15.000.000
8 Gæld til associerede virksomheder	51.337.271	47.808.941
Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.566.221	91.974.840
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.909.549	2.899.951
Gæld til øvrige kreditinstitutter	24.208.360	29.717.836
Selskabsskat	0	220.817
Anden gæld	4.017.717	5.154.447
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	31.135.626	37.993.051
Gældsforpligtelser i alt	123.701.847	129.967.891
Passiver i alt	341.964.295	323.768.133

9 Afledte finansielle instrumenter

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	9.000.000	15.989.100	144.056.744	1.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-8.530.494	8.530.494	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	9.000.000	7.458.606	152.587.238	1.000.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-80.949	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-426.525	426.525	0
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.976.347	1.700.000
Saldo pr. 31.12.16	9.000.000	7.032.081	156.909.161	1.700.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	9.000.000	7.032.081	156.909.161	1.700.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	27.724	0
Opskrivninger i året	0	15.676.472	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-1.700.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.100.010	1.750.000
Saldo pr. 31.12.17	9.000.000	22.708.553	162.036.895	1.750.000

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	665.766	662.613
Pensioner	24.222	24.225
Andre omkostninger til social sikring	8.527	8.610
I alt	698.515	695.448
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.071.748	-1.294.489
I alt	-1.071.748	-1.294.489

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	344.750	-310.138
I alt	344.750	-310.138

	2017	2016
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	6.486	762
Renter, associerede virksomheder	511.070	352.119
Renteindtægter i øvrigt	6.449.088	6.824.096
Valutakursreguleringer	0	75.698
Øvrige finansielle indtægter	634.747	861.176
Øvrige finansielle indtægter	7.594.905	8.113.089
I alt	7.601.391	8.113.851

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.750.946	2.381.192
Årets regulering af udskudt skat	-813.543	-956.000
Regulering af skat fra tidligere år	0	-8.202
I alt	1.937.403	1.416.990

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	100.586.008
Tilgang i året	685.520
Kostpris pr. 31.12.17	101.271.528
Opskrivninger pr. 01.01.17	20.498.846
Opskrivninger i året	20.098.015
Opskrivninger pr. 31.12.17	40.596.861
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-61.102.816
Afskrivninger i året	-3.151.355
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-64.254.171
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	77.614.218
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	69.191.006

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	31.982.096	67.916.140
Tilgang i året	0	3.500.000
Kostpris pr. 31.12.17	31.982.096	71.416.140
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-13.873.004	-8.247.396
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-3.579	31.303
Årets resultat fra kapitalandele	-1.071.748	344.750
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-500.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	66.990
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-14.948.331	-8.304.353
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	17.033.765	63.111.787

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	2.909.549	14.494.173	29.138.499	32.065.850
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.000.000	15.000.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	51.337.271	47.808.941
I alt	2.909.549	14.494.173	95.475.770	94.874.791

9. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter.

Selskabet har indgået renteswapaftale på t.DKK 22.850 med en fast rente på 3,71 %. Aftalen udløber i 2025 og værdien pr. 31.12.17 udgør t.DKK -2.896. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst på t.DKK 755 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart. Renteswapaftale på t.EUR 1.600 er udløbet i regnskabsåret, regulering ved udløb t.DKK 581 er indregnet i resultatopgørelsen.

10. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstitutters afgivelse af garantier på t.DKK 570 for tilknyttede virksomheder.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstitutters afgivelse af garantier på t.DKK 1.191 for associerede virksomheder.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.138 er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 75.437.

Til sikkerhed for gæld til Nordea er håndpantset skadeløsbreve nom. t.DKK 40.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.120.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nordea Bank A/S er der pantsat værdipapirer, kursværdi t.DKK 10.290 samt indestående på sikringskonto t.DKK 2.

Til sikkerhed for K/S Hydrovind II og K/S Hydrovind IV's mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der givet pant i K/S-andelene i K/S Hydrovind II og K/S Hydrovind IV, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.962.

Til sikkerhed for K/S Hydrovind VI's mellemværende med Spar Nord er der givet pant i K/S-andelene i K/S Hydrovind VI, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.729.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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
Bygninger	30	0

Grunde 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".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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.

Kostprisen for investerings ejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for A/S Hydrema Ejendomme, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Aktuelle og udskudte skatter

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.