

A/S Hydrema Ejendomme

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.06.17

Kjeld Werner Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

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 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 31. maj 2017

Direktionen

Kjeld Werner Jensen

Bestyrelsen

Jan Werner Jensen

Kjeld Werner Jensen

Else Dam Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Hydrema Ejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Hydrema Ejendomme 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 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 31. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

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, læssemaskiner og minerydningsmateriel.

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

Selskabet finansierer delvis Hydrema Holding-koncernens aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 5.676.347 mod DKK 6.789.779 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 174.641.242.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets driftsresultat er positivt påvirket af afkast på værdipapirbeholdning.

Vindproduktionen i Hydrovind-selskaberne har været under et normalt vindår og parkerne har været under reparationsarbejde med mindre produktion til følge.

Forventet udvikling

I det kommende år forventes et forbedret resultat fra vindmølleinvesteringerne.

Resultatet af ejendomsudlejning vil være på niveau med 2016, mens afkast af værdipapirer vil afhænge af markedsudviklingen.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
	7.648.687	7.855.374
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-695.448	-723.545
	6.953.239	7.131.829
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.151.354	-3.151.354
Andre driftsomkostninger	-529.940	0
	3.271.945	3.980.475
Resultat før finansielle poster		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.294.489	-840.506
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-310.138	-470.234
Andre finansielle indtægter	8.113.851	10.041.313
Andre finansielle omkostninger	-2.687.832	-3.948.067
	7.093.337	8.762.981
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	-1.416.990	-1.973.202
	5.676.347	6.789.779
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.700.000	1.000.000
Overført resultat	3.976.347	5.789.779
	5.676.347	6.789.779
I alt		

	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	59.982.038	63.663.332
3 Materielle anlægsaktiver i alt	59.982.038	63.663.332
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.109.092	19.399.442
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	59.668.744	61.146.981
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	107.485.436	123.189.936
Finansielle anlægsaktiver i alt	185.263.272	203.736.359
Anlægsaktiver i alt	245.245.310	267.399.691
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	65.375.246	66.208.494
Tilgodehavende selskabsskat	0	315.106
Andre tilgodehavender	1.457.416	1.458.847
Tilgodehavender i alt	66.832.662	67.982.447
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.575.822	11.201.208
Værdipapirer og kapitalandele i alt	11.575.822	11.201.208
Likvide beholdninger	114.339	522.240
Omsætningsaktiver i alt	78.522.823	79.705.895
Aktiver i alt	323.768.133	347.105.586

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		9.000.000	9.000.000
Reserve for opskrivninger		7.032.081	15.989.100
Overført resultat		156.909.161	144.056.745
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.700.000	1.000.000
Egenkapital i alt		174.641.242	170.045.845
Hensættelser til udskudt skat		19.159.000	20.115.000
Hensatte forpligtelser i alt		19.159.000	20.115.000
5 Gæld til realkreditinstitutter		29.165.899	32.114.913
5 Gæld til tilknyttede virksomheder		15.000.000	15.000.000
5 Gæld til associerede virksomheder		47.808.941	47.634.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt		91.974.840	94.749.671
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.899.951	2.892.460
Gæld til øvrige kreditinstitutter		29.717.836	53.384.461
Selskabsskat		220.817	0
Anden gæld		5.154.447	5.918.149
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.993.051	62.195.070
Gældsforpligtelser i alt		129.967.891	156.944.741
Passiver i alt		323.768.133	347.105.586

6 Afledte finansielle instrumenter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15					
Saldo pr. 01.01.15	9.000.000	15.989.100	862.898	137.381.719	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	22.349	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-862.898	862.898	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	5.789.779	1.000.000
Saldo pr. 31.12.15	9.000.000	15.989.100	0	144.056.745	1.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	9.000.000	15.989.100	0	144.056.744	1.000.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-8.530.494	0	8.530.494	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	9.000.000	7.458.606	0	152.587.238	1.000.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	-80.949	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-426.525	0	426.525	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	3.976.347	1.700.000
Saldo pr. 31.12.16	9.000.000	7.032.081	0	156.909.161	1.700.000

	2016 DKK	2015 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	662.613	690.646
Pensioner	24.225	24.140
Andre omkostninger til social sikring	8.610	8.759
I alt	695.448	723.545
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	2.381.192	2.444.541
Årets regulering af udskudt skat	-956.000	-352.000
Udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-58.000
Regulering af skat fra tidligere år	-8.202	-61.339
I alt	1.416.990	1.973.202

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	101.115.948
Afgang i året	-529.940
Kostpris pr. 31.12.16	100.586.008
Opskrivninger pr. 01.01.16	20.498.846
Opskrivninger pr. 31.12.16	20.498.846
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-57.951.462
Afskrivninger i året	-3.151.354
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-61.102.816
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	59.982.038
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	51.025.019

4. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	31.982.096	67.916.140
Kostpris pr. 31.12.16	31.982.096	67.916.140
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-12.582.654	-6.519.159
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	4.139	-85.481
Årets resultat fra kapitalandele	-1.294.489	-310.139
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.400.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	67.383
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-13.873.004	-8.247.396
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	18.109.092	59.668.744
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0

5. Langfristede 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	2.899.951	17.469.102	32.065.850	35.007.373
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.000.000	15.000.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	47.808.941	47.634.758
I alt	2.899.951	17.469.102	94.874.791	97.642.131

6. Afledte finansielle instrumenter

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

Der er pr. 31.12.16 indgået renteswapaftaler på t.DKK 25.845 på en fast rente på 3,71%. Aftalen udløber i 2025 og værdien pr. 31.12.16 udgør t.DKK -3.741. Endvidere er der indgået renteswapaftale på t.EUR 1.600 på en fast rente på 4,51%. Denne aftale udløber i 2017 og værdien pr. 31.12.16 udgør t.DKK 581. Der indgås kun valutaterminskontrakter med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea er håndpantset skadesløsbreve nom t.DKK 40.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.815.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nordea Bank A/S er der pantsat værdipapirer, kursværdi t.DKK 10.875 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 35.020.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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:

Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver opløses efter de hidtil gældende regler ikke i takt med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Reserve for opskrivninger reduceres fremover løbende med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen har medført en reduktion af de bundne reserver (reserve for opskrivninger) pr. 31.12.16 med t.DKK 8.957 og en tilsvarende forøgelse af de frie reserver (overført resultat).

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes i egenkapitalen

Foreslået udbytte for regnskabsåret er hidtil indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes fremover direkte under egenkapitalen og indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016 og balancesum pr. 31.12.16. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.700 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Bortset fra ovennævnte områder 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.

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

8. 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 og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta 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.

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.

8. 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.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 samt kontante beholdninger.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning 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.

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.