

# A/S Hydrema Ejendomme

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

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.05.19

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 - 26

---

---

**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**

---

Spar Nord Bank  
Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 24. maj 2019

**Direktionen**

Kjeld Werner Jensen

**Bestyrelsen**

Jan Werner Jensen  
Formand

Kjeld Werner Jensen

Else Dam Jensen

## Til kapitalejeren i A/S Hydrema Ejendomme

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Hydrema Ejendomme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 24. maj 2019

### 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 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. Selskabet ejer A/S Hydrema Finans, som finansierer leasingkontrakter for A/S Hydrema Danmark. Endvidere investerer selskabet i vindmølleparker i Tyskland.

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 2018 udviser et resultat på 5,8 mod 6,8 mio. DKK i 2017. Balancen viser en egenkapital på 145,5 mio. DKK.

Aktiviteten i A/S Hydrema Finans har udviklet sig med et tilfredsstillende resultat til følge.

Vindproduktionen i Hydrovind-selskaberne har udviklet sig positivt.

Produktionsbygningerne i Støvring er udvidet med en ny montagehal samt en malerhal, som begge er udlejet til A/S Hydrema Produktion.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

I det kommende år forventes et forbedret resultat fra vindmølleinvesteringerne.

Resultatet af ejendomsudlejning og resultatet fra A/S Hydrema Finans vil være på niveau med 2018, mens afkast af værdipapirer vil afhænge af markedsudviklingen.



**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Nominal værdi DKK	Procent af kapital
Årets tilgang	54.282.569	2.499.000	2.499.000	27,77%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18		2.499.000	2.499.000	27,77%

Købsprisen for egne kapitalandele er modregnet i overført resultat.

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på at styrke Hydrema Ejendomme koncernen.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.284.013</b>	<b>7.849.611</b>
1	Personaleomkostninger	-711.383	-698.515
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>7.572.630</b>	<b>7.151.096</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.442.939	-3.151.354
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.129.691</b>	<b>3.999.742</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	243.950	-1.071.748
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.117.901	344.750
4	Andre finansielle indtægter	3.984.427	7.601.391
	Andre finansielle omkostninger	-2.661.602	-2.086.722
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6.814.367</b>	<b>8.787.413</b>
5	Skat af årets resultat	-1.034.245	-1.937.403
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.780.122</b>	<b>6.850.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.075.947	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.750.000
	Overført resultat	2.704.175	5.100.010
	<b>I alt</b>	<b>5.780.122</b>	<b>6.850.010</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	101.723.803	77.614.218
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>101.723.803</b>	<b>77.614.218</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.425.080	17.033.765
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	61.964.899	63.111.787
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.530.436	10.530.436
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	75.000.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>117.920.415</b>	<b>165.675.988</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>219.644.218</b>	<b>243.290.206</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.892.539	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.544.088	14.582.212
	Tilgodehavende selskabsskat	1.278.377	252.047
	Andre tilgodehavender	979.065	40.868
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	72.871.741
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>67.694.069</b>	<b>87.746.868</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.414.903	10.830.141
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>17.414.903</b>	<b>10.830.141</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>788.988</b>	<b>97.081</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>85.897.960</b>	<b>98.674.090</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>305.542.178</b>	<b>341.964.296</b>

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	9.000.000	9.000.000
Reserve for opskrivninger	21.030.031	22.708.553
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.075.947	0
Overført resultat	112.678.758	162.036.896
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.750.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>145.784.736</b>	<b>195.495.449</b>
Hensættelser til udskudt skat	22.288.800	22.767.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>22.288.800</b>	<b>22.767.000</b>
8 Gæld til realkreditinstitutter	23.274.814	26.228.950
8 Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000	15.000.000
8 Gæld til associerede virksomheder	51.397.709	51.337.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>89.672.523</b>	<b>92.566.221</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.919.182	2.909.549
Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.157.192	24.208.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.789.511	517.668
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.512.445	0
Anden gæld	29.417.789	3.500.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.796.119</b>	<b>31.135.626</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>137.468.642</b>	<b>123.701.847</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>305.542.178</b>	<b>341.964.296</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	9.000.000	7.032.081	0	156.909.162	1.700.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	27.724	0
Opskrivninger i året	0	15.676.472	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.700.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	5.100.010	1.750.000
Saldo pr. 31.12.17	9.000.000	22.708.553	0	162.036.896	1.750.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	9.000.000	22.708.553	0	162.036.896	1.750.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	55.817	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.678.522	0	1.678.522	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-54.282.569	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0	485.917	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.750.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.075.947	2.704.175	1.000.000
Saldo pr. 31.12.18	9.000.000	21.030.031	2.075.947	112.678.758	1.000.000

	2018	2017
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	679.281	665.766
Pensioner	24.215	24.222
Andre omkostninger til social sikring	7.887	8.527

I alt	711.383	698.515
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	2.043.950	-1.071.748
Afskrivning på goodwill	-1.800.000	0

I alt	243.950	-1.071.748
-------	---------	------------

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.117.901	344.750
---	-----------	---------

I alt	1.117.901	344.750
-------	-----------	---------

### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	96.273	6.486
Øvrige finansielle indtægter	3.888.154	7.594.905

I alt	3.984.427	7.601.391
-------	-----------	-----------

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.512.445	2.750.946
Årets regulering af udskudt skat	-478.200	-813.543
I alt	1.034.245	1.937.403

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	101.271.528
Tilgang i året	27.552.523
Kostpris pr. 31.12.18	128.824.051
Opskrivninger pr. 01.01.18	40.596.861
Opskrivninger pr. 31.12.18	40.596.861
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-64.254.170
Afskrivninger i året	-3.442.939
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-67.697.109
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	101.723.803
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	80.693.772

**7. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	31.982.096	71.416.140
Tilgang i året	28.159.769	0
Kostpris pr. 31.12.18	60.141.865	71.416.140
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-14.948.331	-8.304.353
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-12.404	68.201
Afskrivninger på goodwill	-1.800.000	0
Årets resultat fra kapitalandele	2.043.950	1.117.921
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-2.400.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	66.990
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-14.716.785	-9.451.241
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	45.425.080	61.964.899
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.18 med	4.600.000	0
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	6.400.000	0

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	2.919.182	14.494.173	26.193.996	29.138.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.000.000	15.000.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	51.397.709	51.337.271
I alt	2.919.182	14.494.173	92.591.705	95.475.770



## 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. 31.12.18 udgør t.DKK -2.473. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst på t.DKK 513 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor Spar Nord Banks mellemværende med A/S Hydrema Finans. Mellemværendet udgør pr. 31.12.18 t.DKK 107.200.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstitutters afgivelse af garantier på t.DKK 572 for tilknyttede virksomheder.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstitutters afgivelse af garantier på t.DKK 1.194 for associerede virksomheder.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos A/S Hydrema Finans. Beløbet udgør pr. 31.12.18 t.DKK 47.893.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.194 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 83.830.

Til sikkerhed for gæld til Nordea er håndpantset skadeløsbreve nom. t.DKK 40.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.434.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nordea Bank A/S er der pantsat 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 32.147.

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 25.066.

## 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.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

#### *Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver*

Brugstider og restværdier for ejendommene er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Restlevetiden for udlejningsejendommen Gl. Kirkevej Støvring er forlænget til 20 år. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat efter skat for 2018 på t.DKK 592. Pr. 31.12.18 forøges egenkapitalen med t.DKK 593, og balancesummen forringes med t.DKK 593 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under afskrivninger i resultatopgørelsen i overensstemmelse med det oprindelige skøn.

### 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 finansiel 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller til nærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

### 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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:

	Rest- Brugstid, år	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".

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

### *Nettoomsætning*

Indtægter vedrørende leasing indregnes i resultatopgørelsen i henhold til faktureringsprincippet. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt fradrag af rabatter.

### *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 består primært af finansielle leasingkontrakter, der måles til amortiseret kostpris med fradrag af afdrag, stiftelsesprovision mv., samt nedskrivninger til imødegåelse af tab, hvor der er indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse. Afdragene beregnes under hensyn til den effektive rentes metode (amortisationsprincippet) og under hensyntagen til de enkelte aftalers løbetid.

### **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.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

## 12. 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.