

Hydro Invest A/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.06.23

Jan Werner Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Selskabet

Hydro Invest A/S
Gammel Kirkevej 16
9530 Støvring
Telefon: 98 37 13 33
Hjemsted: Rebild
CVR-nr.: 18 02 29 15
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Johnny Valther Larsen

Bestyrelse

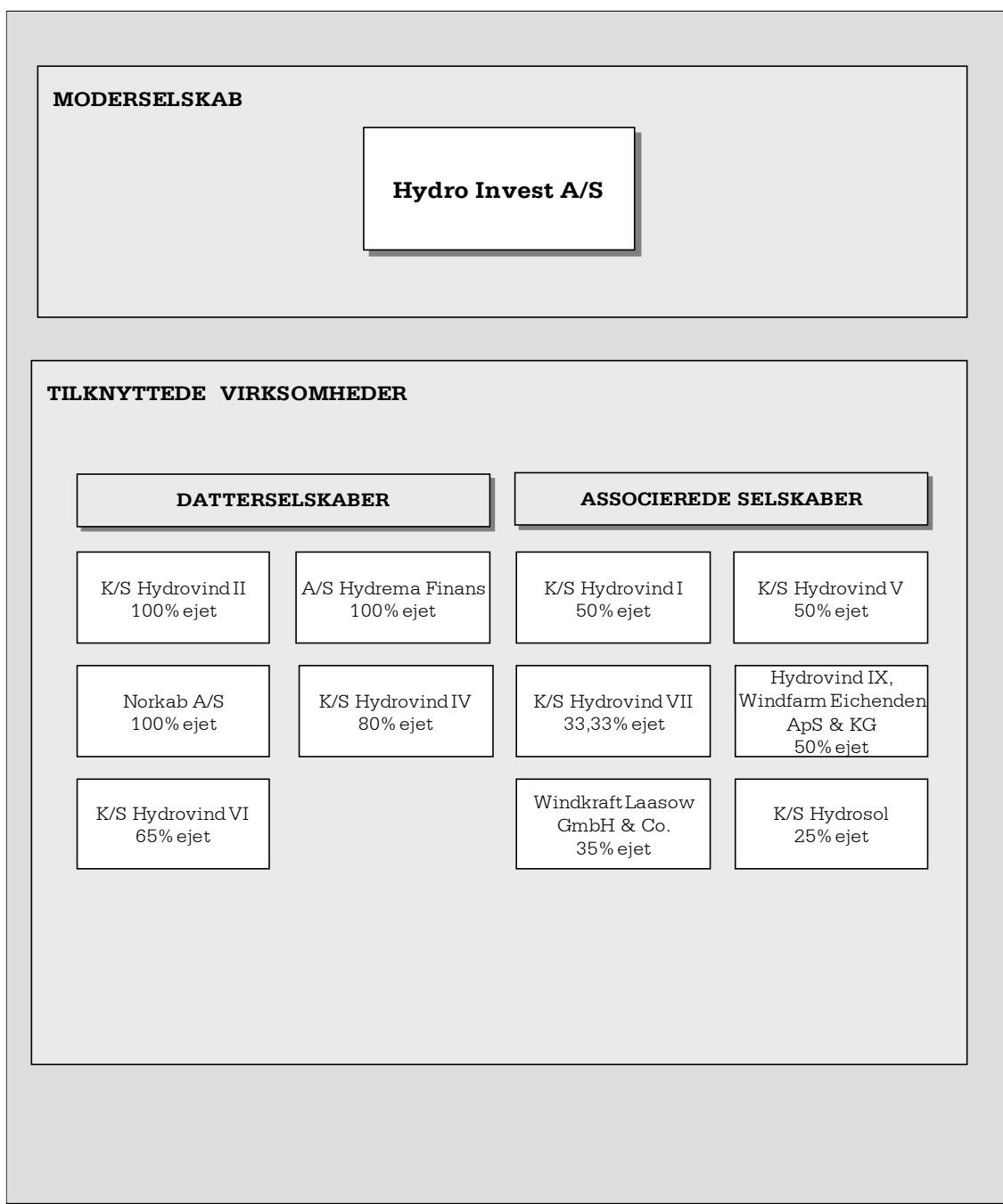
Jan Werner Jensen
Johnny Valther Larsen
Jens Rytter Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Spar Nord Bank
Nordea



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Hydro Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. juni 2023

Direktionen

Johnny Valther Larsen

Bestyrelsen

Jan Werner Jensen
Formand

Johnny Valther Larsen

Jens Rytter Andersen

Til kapitalejeren i Hydro Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hydro Invest A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

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 Group - koncernen. Selskabet ejer A/S Hydrema Finans, som finansierer leasingkontrakter for A/S Hydrema Danmark samt Norkab A/S, som er underleverandør til Hydrema koncernens produktionsselskaber. Endvidere investerer selskabet i vindmøleparker i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på 25,9 mio. DKK mod 13,0 mio. DKK for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på 200,7 mio. DKK.

Aktiviteten i A/S Hydrema Finans og det i året tilkøbte selskab Norkab A/S har udviklet sig med et tilfredsstillende resultat til følge.

Vindproduktionen i Hydrovind-selskaberne har været lavere end forventet, mens afregningspriserne har været højere end forventet. Netto har omsætningen været højere end budgetteret. I årets løb er der købt mølleandele for 35,6 mio. DKK, hvilket har bidraget positivt til resultatet.

Årets resultat er påvirket af negative kursreguleringer på værdipapirbeholdningen med 3,1 mio. DKK.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende

Resultatforventningen for 2022 var et resultat før skat i niveauet 20 - 23 mio DKK. Målsætningen blev mere end opfyldt primært som følge af tilkøb af vindmølleandele og bedre afregningspriser for elproduktionen.

Forventet udvikling

For 2023 forventes et resultat før skat i niveau 22 - 25 mio DKK.

Der forventes lavere afregningspriser på elproduktion, og dermed et lavere resultat fra vindmølleinvesteringerne.

Resultatet af ejendomsudlejning og resultatet fra A/S Hydrema Finans vil være på niveau med 2022, mens afkast af værdipapirer vil afhænge af markedsudviklingen.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	10.471.842	10.094.491
1	Personaleomkostninger	-339.522	-333.996
	Resultat før af- og nedskrivninger	10.132.320	9.760.495
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.401.359	-4.356.123
	Resultat af primær drift	5.730.961	5.404.372
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.205.448	1.186.614
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.741.640	6.003.491
4	Andre finansielle indtægter	3.511.691	5.847.834
	Andre finansielle omkostninger	-5.973.518	-2.607.341
	Resultat før skat	32.216.222	15.834.970
5	Skat af årets resultat	-6.274.383	-2.877.803
	Årets resultat	25.941.839	12.957.167
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.420.898	0
	Overført resultat	16.520.941	12.957.167
	I alt	25.941.839	12.957.167

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	98.027.741	101.096.832
6	Materielle anlægsaktiver i alt	98.027.741	101.096.832
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	157.580.322	86.389.522
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	145.812.528	143.430.268
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.318.260	7.371.304
	Finansielle anlægsaktiver i alt	309.711.110	237.191.094
	Anlægsaktiver i alt	407.738.851	338.287.926
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.250	36.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.915.288	53.156.772
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.794.439	26.432.639
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.066.472
	Andre tilgodehavender	22.295	22.761
	Tilgodehavender i alt	65.779.272	80.714.644
	Andre værdipapirer og kapitalandele	16.204.172	18.786.169
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	16.204.172	18.786.169
	Likvide beholdninger	952.468	1.324.336
	Omsætningsaktiver i alt	82.935.912	100.825.149
	Aktiver i alt	490.674.763	439.113.075

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger	18.439.592	17.380.452
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.420.898	0
Reserve for valutakursreguleringer	-65.164	-55.424
Overført resultat	162.910.488	147.448.687
Egenkapital i alt	200.705.814	174.773.715
Hensættelser til udskudt skat	17.963.000	18.891.000
Hensatte forpligtelser i alt	17.963.000	18.891.000
9 Gæld til realkreditinstitutter	36.547.695	38.874.980
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	74.000.000	35.000.000
9 Gæld til associerede virksomheder	70.186.675	76.212.983
9 Anden gæld	44.000.000	49.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	224.734.370	199.587.963
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.896.144	8.431.999
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	11.517.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.940	65.218
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	58.483
Selskabsskat	1.032.546	0
Anden gæld	38.236.949	25.787.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.271.579	45.860.397
Gældsforpligtelser i alt	272.005.949	245.448.360
Passiver i alt	490.674.763	439.113.075

- 10 Oplysninger om dagsværdi
 11 Afledte finansielle instrumenter
 12 Eventualforpligtelser
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 14 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	9.000.000	18.596.978	0	-28.563	134.274.994
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	-26.861	0
Kapitalforhøjelse	3.499.000	0	0	0	-3.499.000
Kapitalnedsættelse	-2.499.000	0	0	0	2.499.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.216.526	0	0	1.216.526
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	12.957.167
Saldo pr. 31.12.21	10.000.000	17.380.452	0	-55.424	147.448.687
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	10.000.000	17.380.452	0	-55.424	147.448.687
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	-9.740	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.059.140	0	0	-1.059.140
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.420.898	0	16.520.941
Saldo pr. 31.12.22	10.000.000	18.439.592	9.420.898	-65.164	162.910.488

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	310.812	306.793
Pensioner	24.780	24.222
Andre omkostninger til social sikring	3.930	2.981
I alt	339.522	333.996
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	16.915.515	2.636.571
Afskrivning på goodwill	-1.489.067	-1.200.000
Afskrivning på andre merværdier	-221.000	-249.957
I alt	15.205.448	1.186.614

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	13.741.640	6.003.491
I alt	13.741.640	6.003.491

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.084.016	1.057.243
Øvrige finansielle indtægter	2.427.675	4.790.591
I alt	3.511.691	5.847.834

	2022 DKK	2021 DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.202.383	4.008.803
Årets regulering af udskudt skat	-928.000	-1.131.000
I alt	6.274.383	2.877.803

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	140.702.759
Tilgang i året	1.332.268
Kostpris pr. 31.12.22	142.035.027
Opskrivninger pr. 01.01.22	40.596.861
Opskrivninger pr. 31.12.22	40.596.861
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-80.202.788
Afskrivninger i året	-4.401.359
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-84.604.147
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	98.027.741
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	74.387.238

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.22	94.405.864	151.016.505
Tilgang i året	29.938.000	18.611.583
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	35.000.000	-35.000.000
Kostpris pr. 31.12.22	159.343.864	134.628.088
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-8.016.343	-7.586.237
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-4.161	-5.579
Afskrivninger på goodwill	-1.489.067	0
Afskrivninger på andre merværdier fra kapitalandele	-221.000	0
Årets resultat fra kapitalandele	14.151.698	13.594.654
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-4.000.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	2.849.947	146.986
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-9.034.616	9.034.616
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-1.763.542	11.184.440
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	157.580.322	145.812.528
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	1.445.067	0
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	146.986
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
A/S Hydrema Finans, Støvring		100%
K/S Hydrovind II, Støvring		100%
K/S Hydrovind IV, Støvring		80%
K/S Hydrovind VI, Støvring		65%
Norkab A/S, Skagen		100%

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
K/S Hydrovind I, Støvring	50,00%
K/S Hydrovind V, Støvring	50,00%
Hydrovind VII, Støvring	33,33%
Hydrovind IX, Windfarm Eichenden ApS & KG, Tyskland	50,00%
Windkraft Laasow GmbH & Co., Tyskland	35,00%
K/S Hydrosol, Tyskland	25,00%

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.22	7.371.304
Afgang i året	-1.053.044
Kostpris pr. 31.12.22	6.318.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	6.318.260

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.396.144	26.436.354	38.943.839	41.806.979
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	74.000.000	74.000.000	35.000.000
Gæld til associerede virksomheder	0	70.186.675	70.186.675	76.212.983
Anden gæld	5.500.000	22.000.000	49.500.000	55.000.000
I alt	7.896.144	192.623.029	232.630.514	208.019.962

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	16.204.172	-40.571	16.163.601
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.006.629	887.544	-2.119.085

11. Afledte finansielle instrumenter

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

Selskabet har indgået renteswapsaftale på t.DKK 9.378 med en fast rente på 3,71%. Aftalen udløber i 2025 og værdien pr. 31.12.22 udgør t.DKK -41. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst på t.DKK 888 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

12. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor Spar Nord Banks mellemværende med A/S Hydrema Finans. Mellemværendet udgør pr. 31.12.22 t.DKK 69.772.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstutters afgivelse af garantier på t.DKK 4.735 for tilknyttede virksomheder.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstutters afgivelse af garantier på t.DKK 6.951 for associerede virksomheder.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos A/S Hydrema Finans. Beløbet udgør pr. 31.12.22 t.DKK 60.834.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.943 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 96.465.

Til sikkerhed for gæld til Nordea er håndpantset skadesløsbreve nom. t.DKK 40.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.593.

Til sikkerhed for K/S Hydrovind II, K/S Hydrovind IV, K/S Hydrovind V og K/S Hydrovind VII's mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der givet pant i K/S-andelene i K/S Hydrovind II, K/S Hydrovind IV, K/S Hydrovind V og K/S Hydrovind VII hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 157.732.

Til sikkerhed for K/S Hydrovind VI mellemværende med Spar Nord er der givet pant i K/S andelene i K/S Hydrovind VI, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.748.

14. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden JWW Holding 2021 ApS, Rebild.

15. 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 § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af JWW Holding 2021 ApS, Rebild, CVR-nr. 42443565, der udarbejder 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.

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

15. 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	16

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".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandeles identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. 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 eventuel forpligtelser 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 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

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.

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.