

Hydro Invest A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.21

Jan 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 - 25

Selskabet

Hydro Invest A/S
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
Johnny Valther Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Spar Nord Bank
Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 26. maj 2021

Direktionen

Kjeld Werner Jensen

Bestyrelsen

Jan Werner Jensen
Formand

Kjeld Werner Jensen

Johnny Valther Larsen

Til kapitalejeren i Hydro Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hydro Invest A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 26. maj 2021

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på 8,2 mio. DKK mod 9,5 mio. DKK for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på 161,8 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.

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 2020, mens afkast af værdipapirer vil afhænge af markedsudviklingen.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.20	2.499.000	2.499.000	27,77%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.20	2.499.000	2.499.000	27,77%

Note	2020 DKK	2019 DKK
	9.716.782	9.197.318
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-491.455	-679.807
	9.225.327	8.517.511
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.221.131	-3.928.425
	5.004.196	4.589.086
Resultat før finansielle poster		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.322.504	997.728
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	350.835	2.457.202
4 Andre finansielle indtægter	3.653.064	5.283.188
Andre finansielle omkostninger	-2.405.889	-1.819.990
	9.924.710	11.507.214
Resultat før skat		
5 Skat af årets resultat	-1.688.503	-2.056.340
	8.236.207	9.450.874
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-4.223.944	2.176.404
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overført resultat	12.460.151	6.674.470
	8.236.207	9.450.874
I alt		

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	103.810.057	104.856.234
6	Materielle anlægsaktiver i alt	103.810.057	104.856.234
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.202.198	46.420.678
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	45.286.993	62.092.747
8	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.424.348	9.477.392
	Finansielle anlægsaktiver i alt	138.913.539	117.990.817
	Anlægsaktiver i alt	242.723.596	222.847.051
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.500	41.250
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.511.251	18.020.354
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	23.795.017	21.295.850
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.252.417
	Andre tilgodehavender	2.649.287	38.942.964
	Tilgodehavender i alt	79.004.055	79.552.835
	Andre værdipapirer og kapitalandele	16.762.030	18.884.410
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	16.762.030	18.884.410
	Likvide beholdninger	1.698.011	4.700.941
	Omsætningsaktiver i alt	97.464.096	103.138.186
	Aktiver i alt	340.187.692	325.985.237

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	9.000.000	9.000.000
Reserve for opskrivninger	18.596.978	19.813.504
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	4.252.507
Overført resultat	134.246.431	120.569.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Egenkapital i alt	161.843.409	154.235.765
Hensættelser til udskudt skat	20.022.000	20.980.000
Hensatte forpligtelser i alt	20.022.000	20.980.000
9 Gæld til realkreditinstitutter	41.806.949	44.720.801
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	35.000.000	15.000.000
9 Gæld til associerede virksomheder	41.322.159	51.404.182
9 Anden gæld	36.450	27.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	118.165.558	111.152.115
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.937.636	2.974.766
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.948.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.914	492.396
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.364.003
Selskabsskat	2.608.394	0
Anden gæld	31.531.605	32.786.192
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.156.725	39.617.357
Gældsforpligtelser i alt	158.322.283	150.769.472
Passiver i alt	340.187.692	325.985.237

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

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	9.000.000	21.030.031	2.075.947	112.678.757	1.000.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	156	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.216.527	0	1.216.527	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.176.404	6.674.470	600.000
Saldo pr. 31.12.19	9.000.000	19.813.504	4.252.507	120.569.754	600.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	9.000.000	19.813.504	4.252.507	120.569.754	600.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-28.563	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.216.526	0	1.216.526	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-4.223.944	12.460.151	0
Saldo pr. 31.12.20	9.000.000	18.596.978	0	134.246.431	0

	2020 DKK	2019 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	461.336	647.095
Pensioner	24.135	24.220
Andre omkostninger til social sikring	5.984	8.492
I alt	491.455	679.807
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.818.684	1.997.728
Afskrivning på goodwill	-1.200.000	-1.000.000
Afskrivning på andre merværdier	-296.180	0
I alt	3.322.504	997.728

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	350.835	2.457.202
I alt	350.835	2.457.202

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	778.640	948.871
Øvrige finansielle indtægter	2.874.424	4.334.317
I alt	3.653.064	5.283.188

	2020 DKK	2019 DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.739.184	3.365.140
Årets regulering af udskudt skat	-958.000	-1.308.800
Regulering af skat fra tidligere år	-92.681	0
I alt	1.688.503	2.056.340

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	135.884.906
Tilgang i året	3.174.957
Kostpris pr. 31.12.20	139.059.863
Opskrivninger pr. 01.01.20	40.596.861
Opskrivninger pr. 31.12.20	40.596.861
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-71.625.533
Afskrivninger i året	-4.221.134
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-75.846.667
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	103.810.057
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	79.967.777

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	60.141.865	71.416.140
Tilgang i året	18.264.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	16.000.000	-16.000.000
Kostpris pr. 31.12.20	94.405.865	55.416.140
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-13.721.187	-9.323.393
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	11.153	-39.716
Afskrivninger på goodwill	-1.200.000	0
Afskrivninger på andre merværdier fra kapitalandele	-296.180	0
Årets resultat fra kapitalandele	4.818.684	350.835
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	66.990
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	1.183.863	-1.183.863
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-9.203.667	-10.129.147
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	85.202.198	45.286.993
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.20 med	2.400.000	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	1.080.137	0

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder
Kostpris pr. 01.01.20	9.477.392
Afgang i året	-1.053.044
Kostpris pr. 31.12.20	8.424.348
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	8.424.348

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	2.937.636	30.112.508	44.744.585	47.695.567
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	35.000.000	15.000.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	41.322.159	51.404.182
Anden gæld	0	0	36.450	27.132
I alt	2.937.636	30.112.508	121.103.194	114.126.881

10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	16.762.030	-1.520.883	15.241.147
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.805	546.280	548.085

11. Afledte finansielle instrumenter

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

Selskabet har indgået renteswapsaftale på t.DKK 15.070 med en fast rente på 3,71%. Aftalen udløber i 2025 og værdien pr. 31.12.20 udgør t.DKK -1.521. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst på t.DKK 546 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. 31.12.20 t.DKK 66.440.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for kreditinstutters afgivelse af garantier på t.DKK 1.760 for tilknyttede virksomheder.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos A/S Hydrema Finans. Beløbet udgør pr. 31.12.20 t.DKK 52.417.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 44.745 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 102.090.

Til sikkerhed for gæld til Nordea er håndpantset skadeløsbreve nom. t.DKK 40.000 i investeringsejen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.721.

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 50.965.

Til sikkerhed for K/S Hydrovind VI mellemværende med Spar Nord Bank er der givet pant i K/S-andelene i K/S Hydrovind VI, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.809.

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

14. 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.

14. 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.

14. 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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab 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.

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 investeringsejendomme 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".

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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.

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:

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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.

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.