

**Petunia ApS**  
Byløkken 17  
8240 Risskov  
CVR-nr. 18480875

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Ølholm Fuglsang

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Petunia ApS  
Byløkken 17  
8240 Risskov

CVR-nr.: 18480875

Hjemsted: Risskov

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Petunia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30.03.2017

### Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Petunia ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Petunia ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 30.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og industri inden for ejendomsmarkedet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udviser et overskud på 14.766 t.kr. før skat, efter en positiv dagsværdiregulering af ejendommene på 3.438 t.kr.

Egenkapitalen udgør efter overførsel af årets resultat 56.275 tkr. og den samlede balance pr. 31.12.2016 kan opgøres til 196.477 t.kr.

For 2017 forventes ligeledes et positivt resultat.

Ledelsen anser regnskabet for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 288 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 288 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøgelse med 225 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøgelse med 225 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristede gæld. Sammenligningstillene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.988.037</b>	<b>2.959.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.437.500	20.150.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(129.451)
Af- og nedskrivninger		<u>(28.952)</u>	<u>(14.476)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.396.585</b>	<b>22.966.048</b>
Andre finansielle indtægter	1	176.425	16
Andre finansielle omkostninger		<u>(807.418)</u>	<u>(349.828)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.765.592</b>	<b>22.616.236</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(1.737.917)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>13.027.675</u></b>	<b><u>22.616.236</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		7.200.000	0
Overført resultat		<u>(4.172.325)</u>	<u>22.616.236</u>
		<b><u>13.027.675</u></b>	<b><u>22.616.236</u></b>
<b>Udbytte udloddet efter balancedagen</b>			
Ekstraordinært udbytte		<u>0</u>	<u>7.200.000</u>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		185.075.000	186.275.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.476	43.428
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>185.089.476</u></b>	<b><u>186.318.428</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>185.089.476</u></b>	<b><u>186.318.428</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.118.667	0
Andre tilgodehavender		453.919	893.397
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>9.572.586</u></b>	<b><u>893.397</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.814.698</u></b>	<b><u>3.648.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>11.387.284</u></b>	<b><u>4.541.513</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>196.476.760</u></b>	<b><u>190.859.941</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		43.274.853	47.447.178
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>56.274.853</u></b>	<b><u>50.447.178</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>130.584.988</u>	<u>132.500.147</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>130.584.988</u></b>	<b><u>132.500.147</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	219.271	163.207
Deposita		5.479.922	5.373.514
Modtagne forudbetalinger fra kunder		748.084	1.355.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.160	434.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.000	160.000
Skyldig selskabsskat		1.737.917	0
Anden gæld		<u>889.565</u>	<u>425.597</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.616.919</u></b>	<b><u>7.912.616</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>140.201.907</u></b>	<b><u>140.412.763</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>196.476.760</u></b>	<b><u>190.859.941</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	47.447.178	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(7.200.000)	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(4.172.325)</u>	<u>7.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>43.274.853</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
				<b><u>I alt kr.</u></b>
Egenkapital primo				50.447.178
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(7.200.000)
Årets resultat				<u>13.027.675</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b><u>56.274.853</u></b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	118.667	0
Renteindtægter i øvrigt	24	16
Øvrige finansielle indtægter	57.734	0
	<b>176.425</b>	<b>16</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.737.917	0
	<b>1.737.917</b>	<b>0</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	278.639.036	86.856
Afgange	(411.921)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>278.227.115</b>	<b>86.856</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(43.428)
Årets afskrivninger	0	(28.952)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(72.380)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(92.364.036)	0
Årets dagsværdireguleringer	1.550.000	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.338.079)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(93.152.115)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>185.075.000</b>	<b>14.476</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model for erhvervsejendommene. For boligejendommene er disse værdiansat til dagsværdi på baggrund af eksterne vurderinger. Ved beregning af dagsværdien på ejendommene er der taget udgangspunkt i en normaliseret leje for samtlige lejemål.

## Noter

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets erhvervsjendomme udgør 8,5% pr. 31.12.2016 mod 8,4% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,8 mio. kr.

Boligejendommene er værdiansat på baggrund af eksterne vurderinger og ejendommene er indregnet til en kvm-pris på 18.481 kr./kvm.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for samtlige ejendommen udgør 503 kr. mod 322 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 31.611 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået erhvervslejekontrakter med lejere med opsigelsesvarsel på 6 måneder og op til en uopsigelighed frem til 2019. Boliglejekontrakterne har et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	219.271	163.207	130.584.988	129.465.068
	<b>219.271</b>	<b>163.207</b>	<b>130.584.988</b>	<b>129.465.068</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 185.075.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 48.280 t.kr. i ovenstående ejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank. Der er endvidere deponeret skadesløsbrev på nom. 34.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår, hvorfor sammenligningstallene kun omfatter perioden fra 01.07.2015 – 31.12.2015, hvorimod indeværende regnskabsår dækker en periode på 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Gæld tilknyttet investeringsejendomme***

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

#### ***Effekt af praksisændringer***

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 288 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 288 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøgelse med 225 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøgelse med 225 t.kr.

#### ***Depositum***

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfaldstiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til kortfristede gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning som omfatter udlejning af virksomhedens ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber finder sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.