

## **HH Invest. Kolding ApS**

Haderslevvej 22, st. tv.

6000 Kolding

CVR-nr. 18994402

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Finn Boel Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HH Invest. Kolding ApS  
Haderslevvej 22, st. tv.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 18994402  
Stiftet: 07.12.1995  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Hjemmeside: [www.hl-ejendomme.dk](http://www.hl-ejendomme.dk)  
E-mail: [info@hl-ejendomme.dk](mailto:info@hl-ejendomme.dk)

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, Formand  
Rikke Friis Larsen  
Betina Friis Sørensen  
Hans Ole Friis Larsen

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for HH Invest. Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18.05.2018

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
Formand

Rikke Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Hans Ole Friis Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HH Invest. Kolding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest. Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 18.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.628 t.kr. før skat og et overskud på 3.622 t.kr. efter skat, som ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.067.300</b>	<b>5.588.031</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		152.928	5.336.768
Personaleomkostninger	1	(1.892.452)	(1.837.704)
Af- og nedskrivninger		<u>(94.183)</u>	<u>(557.597)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.233.593</b>	<b>8.529.498</b>
Andre finansielle indtægter		248.833	251.695
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.854.888)</u>	<u>(1.105.041)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.627.538</b>	<b>7.676.152</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.005.641)</u>	<u>(1.862.101)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.621.897</u></b>	<b><u>5.814.051</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		5.000.000	2.900.000
Overført resultat		<u>(3.378.103)</u>	<u>2.914.051</u>
		<b><u>3.621.897</u></b>	<b><u>5.814.051</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		144.700.000	141.353.184
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		441.823	691.022
Indretning af lejede lokaler		0	19.984
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>145.141.823</u></b>	<b><u>142.064.190</u></b>
Andre tilgodehavender		650.000	650.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>650.000</u></b>	<b><u>650.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>145.791.823</u></b>	<b><u>142.714.190</u></b>
Andre tilgodehavender		375.542	1.037.514
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>375.542</u></b>	<b><u>1.037.514</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.144.360	1.728.826
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>1.144.360</u></b>	<b><u>1.728.826</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.519.902</u></b>	<b><u>2.766.340</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>147.311.725</u></b>	<b><u>145.480.530</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		56.648.020	60.006.080
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>58.748.020</b>	<b>60.106.080</b>
Udskudt skat	6	14.613.876	14.432.061
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.613.876</b>	<b>14.432.061</b>
Gæld til realkreditinstitutter		61.902.097	59.986.941
Anden gæld		116.524	142.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>62.018.621</b>	<b>60.129.161</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.457.210	1.348.092
Bankgæld		3.409.552	3.933.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		260.381	396.728
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.708.354	1.194.220
Skyldige sambeskatningsbidrag		823.319	168.069
Anden gæld	8	4.272.392	3.773.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.931.208</b>	<b>10.813.228</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.949.829</b>	<b>70.942.389</b>
<b>Passiver</b>		<b>147.311.725</b>	<b>145.480.530</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	60.006.080	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	25.696	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.653)	0	0
Årets resultat	0	(3.378.103)	5.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>56.648.020</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				60.106.080
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(5.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				25.696
Skat af egenkapitalbevægelser				(5.653)
Årets resultat				3.621.897
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>58.748.020</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.688.750	1.635.146
Pensioner	141.597	154.405
Andre omkostninger til social sikring	39.719	28.393
Andre personaleomkostninger	22.386	19.760
	<b>1.892.452</b>	<b>1.837.704</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	72.260	205.737
Renteomkostninger i øvrigt	973.915	801.778
Dagsværdireguleringer	0	89.926
Øvrige finansielle omkostninger	808.713	7.600
	<b>1.854.888</b>	<b>1.105.041</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	823.826	525.517
Ændring af udskudt skat	181.815	1.303.733
Regulering vedrørende tidligere år	0	32.851
	<b>1.005.641</b>	<b>1.862.101</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	79.669.108	1.418.117	99.928
Tilgange	4.068.888	0	0
Afgange	(1.031.568)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>82.706.428</b>	<b>1.418.117</b>	<b>99.928</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(727.095)	(79.944)
Årets afskrivninger	0	(249.199)	(19.984)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(976.294)</b>	<b>(99.928)</b>
Dagsværdireguleringer primo	61.684.076	0	0
Årets dagsværdireguleringer	152.928	0	0
Tilbageførsel ved afgange	156.568	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>61.993.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>144.700.000</b>	<b>441.823</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,9% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.006 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13.152 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding 5 – 7,25%

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding: 8.517 t.kr.

Alle ejendomme er udlejede, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejeskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 153 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## Noter

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	650.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>650.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>650.000</b>

Langfristet tilgodehavende som henstår afdragsfrit. Tilgodehavendet forrentes med 5% pr. år.

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	14.642.314	14.461.094
Gældsforpligtelser	(28.438)	(29.033)
	<b>14.613.876</b>	<b>14.432.061</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	14.432.061	
Indregnet i resultatopgørelsen	181.815	
<b>Ultimo</b>	<b>14.613.876</b>	

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.457.210	1.348.092	61.902.097	53.706.368
Anden gæld	0	0	116.524	0
	<b>1.457.210</b>	<b>1.348.092</b>	<b>62.018.621</b>	<b>53.706.368</b>

Anden gæld på 117 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolen udgør 10 mio.kr. og sikrer en fast rente på 1,05%. Renteswappen løber frem til 30.12.2026.

## Noter

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 1.358.100 til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2017 kr. 984.144. Lånene udløber i år 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	49.562	111.554
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	107.653	207.896
Feriepengeforpligtelser	58.485	0
Anden gæld i øvrigt	<u>4.056.692</u>	<u>3.453.648</u>
	<b><u>4.272.392</u></b>	<b><u>3.773.098</u></b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Larsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indtrædelsen i sambeskatningen pr. 30. december 2015 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 144.700 t.kr. mod 141.353 t.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken er endvidere stillet sikkerhed i ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2017 i alt 8.742 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2017 i alt 10.703 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. 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 til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med Familien Larsen ApS og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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 den forventede restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Princippet i opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsens vurderet afkastkrav.

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Prioritetsgæld måles efterfølgende 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.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.