

HH Invest. Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv.

6000 Kolding

CVR-nr. 18994402

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.05.2019

Dirigent

Navn: Finn Boel Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk
E-mail: 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 06.05.2019

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
Formand

Rikke Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Hans Ole Friis Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HH Invest. Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest. Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 06.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5.855 t.kr. før skat og et overskud på 4.566 t.kr. efter skat.

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 4. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.934.417	8.067.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	152.928
Personaleomkostninger	1	(1.847.997)	(1.892.452)
Af- og nedskrivninger		<u>(212.760)</u>	<u>(94.183)</u>
Driftsresultat		6.873.660	6.233.593
Andre finansielle indtægter		215.700	248.833
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.234.671)</u>	<u>(1.854.888)</u>
Resultat før skat		5.854.689	4.627.538
Skat af årets resultat	3	<u>(1.288.930)</u>	<u>(1.005.641)</u>
Årets resultat		<u>4.565.759</u>	<u>3.621.897</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.750.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	5.000.000
Overført resultat		<u>815.759</u>	<u>(3.378.103)</u>
		<u>4.565.759</u>	<u>3.621.897</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		147.773.727	144.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		649.063	441.823
Indretning af lejede lokaler		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>148.422.790</u>	<u>145.141.823</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>650.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>650.000</u>
Anlægsaktiver		<u>148.422.790</u>	<u>145.791.823</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.616.664	0
Andre tilgodehavender		<u>332.123</u>	<u>375.542</u>
Tilgodehavender		<u>2.948.787</u>	<u>375.542</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>1.144.360</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>1.144.360</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.948.787</u>	<u>1.519.902</u>
Aktiver		<u>151.371.577</u>	<u>147.311.725</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		57.358.674	56.648.021
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.750.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital		<u>61.208.674</u>	<u>58.748.021</u>
Udskudt skat	6	<u>14.738.939</u>	<u>14.613.876</u>
Hensatte forpligtelser		<u>14.738.939</u>	<u>14.613.876</u>
Gæld til realkreditinstitutter		66.759.732	61.902.097
Anden gæld		<u>251.275</u>	<u>116.524</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>67.011.007</u>	<u>62.018.621</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.670.248	1.457.210
Bankgæld		1.222.971	3.409.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.628	260.381
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.708.354
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.121.902	823.319
Anden gæld	8	<u>4.289.208</u>	<u>4.272.391</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.412.957</u>	<u>11.931.207</u>
Gældsforpligtelser		<u>75.423.964</u>	<u>73.949.828</u>
Passiver		<u>151.371.577</u>	<u>147.311.725</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	56.648.021	2.000.000	58.748.021
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(134.751)	0	(134.751)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	29.645	0	29.645
Årets resultat	0	815.759	3.750.000	4.565.759
Egenkapital ultimo	100.000	57.358.674	3.750.000	61.208.674

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.577.216	1.688.750
Pensioner	206.063	141.597
Andre omkostninger til social sikring	31.296	39.719
Andre personaleomkostninger	<u>33.422</u>	<u>22.386</u>
	<u>1.847.997</u>	<u>1.892.452</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.868	72.260
Renteomkostninger i øvrigt	911.640	973.915
Øvrige finansielle omkostninger	<u>309.163</u>	<u>808.713</u>
	<u>1.234.671</u>	<u>1.854.888</u>
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.163.867	823.826
Ændring af udskudt skat	<u>125.063</u>	<u>181.815</u>
	<u>1.288.930</u>	<u>1.005.641</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	82.706.428	1.418.117	99.928
Tilgange	3.073.727	500.000	0
Afgange	0	(353.212)	0
Kostpris ultimo	85.780.155	1.564.905	99.928
Af- og nedskrivninger primo	0	(976.294)	(99.928)
Årets afskrivninger	0	(258.616)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	319.068	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(915.842)	(99.928)
Dagsværdireguleringer primo	61.993.572	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	61.993.572	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	147.773.727	649.063	0

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør ca. 6% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 15,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. 8,2 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

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

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding: ca. 8,6 mio.kr. To nyligt anskaffede ejendomme indgår ikke heri.

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

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 0 kr.

Noter

	Andre tilgode- havender kr.
	<u> </u>
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	650.000
Overførsler	(253.063)
Afgange	<u>(396.937)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

	2018 kr.	2017 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	14.766.742	14.642.314
Gældsforpligtelser	<u>(27.803)</u>	<u>(28.438)</u>
	<u>14.738.939</u>	<u>14.613.876</u>

Bevægelser i året	
Primo	14.613.876
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>125.063</u>
Ultimo	<u>14.738.939</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.670.248	1.457.210	66.759.732	57.284.298
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>251.275</u>	<u>0</u>
	<u>1.670.248</u>	<u>1.457.210</u>	<u>67.011.007</u>	<u>57.284.298</u>

Anden gæld på 251 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 2018 kr. 951.110. Lånene udløber i 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	2018	2017
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	59.622	49.562
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	114.793	107.652
Feriepengeforpligtelser	67.200	58.485
Anden gæld i øvrigt	<u>4.047.593</u>	<u>4.056.692</u>
	<u>4.289.208</u>	<u>4.272.391</u>

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. 31.12.2018 udgør 146.699 t.kr. mod 143.625 t.kr. pr. 31.12.2017.

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 selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2018 i alt 5.856 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2018 i alt 9.125 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. Tilgodehavender, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusiv 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 på balancedagen.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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:

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 for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsen vurderet afkastkrav.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.