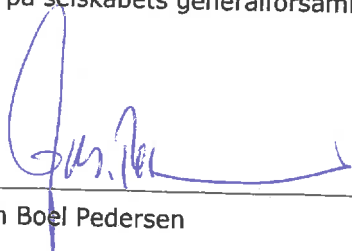


**HH Invest Kolding ApS**  
Haderslevvej 22 st. tv.  
6000 Kolding  
CVR-nr. 18994402

## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2017

**Dirigent**



---

Navn: Finn Boel Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 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.


Kolding, den 01.05.2017

### Direktion



Hans Ole Friis Larsen

### Bestyrelse



Finn Boel Pedersen  
Formand



Hans Ole Friis Larsen



Rikke Friis Larsen



Betina Friis Sørensen

## 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 01.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Johnny Normann Krogh  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 7.676 t.kr. før skat og et overskud på 5.814 t.kr. efter skat, som ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning på selskabets ejendomsportefølje med 5.337 t.kr. før skat.

### 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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.588.031</b>	<b>7.272.483</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.336.768	2.812.071
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	135.728
Personaleomkostninger	1	(1.837.704)	(1.324.770)
Af- og nedskrivninger		(557.597)	(353.213)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.529.498</b>	<b>8.542.299</b>
Andre finansielle indtægter		251.695	542.846
Andre finansielle omkostninger	2	(1.105.041)	(1.629.709)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.676.152</b>	<b>7.455.436</b>
Skat af årets resultat	3	(1.862.101)	(1.715.296)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.814.051</b>	<b>5.740.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.900.000	0
Overført resultat		2.914.051	5.740.140
		<b>5.814.051</b>	<b>5.740.140</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		141.353.184	134.475.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		691.022	1.059.883
Indretning af lejede lokaler		19.984	39.970
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>142.064.190</b>	<b>135.574.853</b>
Andre tilgodehavender		650.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>650.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>142.714.190</b>	<b>135.574.853</b>
Andre tilgodehavender		1.037.514	773.286
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.037.514</b>	<b>773.286</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.728.826	1.876.025
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.728.826</b>	<b>1.876.025</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.766.340</b>	<b>2.649.311</b>
<b>Aktiver</b>		<b>145.480.530</b>	<b>138.224.164</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		60.006.080	43.556.122
<b>Egenkapital</b>		<b>60.106.080</b>	<b>43.656.122</b>
Udskudt skat	7	14.432.061	13.128.328
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.432.061</b>	<b>13.128.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter		59.986.942	62.117.531
Anden gæld		142.220	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>60.129.162</b>	<b>62.117.531</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.348.092	1.233.725
Bankgæld		3.933.021	3.217.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		396.727	110.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.194.220	11.287.977
Skyldig selskabsskat		0	87.915
Skyldige sambeskatningsbidrag		168.069	0
Anden gæld	9	3.773.098	3.384.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.813.227</b>	<b>19.322.183</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.942.389</b>	<b>81.439.714</b>
<b>Passiver</b>		<b>145.480.530</b>	<b>138.224.164</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	43.556.122	0	43.656.122
Ændring i regnskabspraksis	0	646.839	0	646.839
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>100.000</b>	<b>44.202.961</b>	<b>0</b>	<b>44.302.961</b>
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.900.000)	(2.900.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(142.220)	0	(142.220)
Koncerntilskud o.l.	0	13.000.000	0	13.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	31.288	0	31.288
Årets resultat	0	2.914.051	2.900.000	5.814.051
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>60.006.080</b>	<b>0</b>	<b>60.106.080</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.635.146	1.116.097
Pensioner	154.405	168.462
Andre omkostninger til social sikring	28.393	20.567
Andre personaleomkostninger	19.760	19.644
	<b>1.837.704</b>	<b>1.324.770</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>4</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	205.737	608.778
Renteomkostninger i øvrigt	801.778	913.517
Dagsværdireguleringer	89.926	44.715
Øvrige finansielle omkostninger	7.600	62.699
	<b>1.105.041</b>	<b>1.629.709</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	525.517	925.396
Ændring af udskudt skat	1.303.733	775.932
Regulering vedrørende tidligere år	32.851	13.968
	<b>1.862.101</b>	<b>1.715.296</b>

## Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	77.551.900	1.677.117	99.928
Tilgange	2.466.416	0	0
Afgange	(349.208)	(259.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.669.108</b>	<b>1.418.117</b>	<b>99.928</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(617.234)	(59.958)
Årets afskrivninger	0	(294.615)	(19.986)
Tilbageførsel ved afgange	0	184.754	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(727.095)</b>	<b>(79.944)</b>
Dagsværdireguleringer primo	56.923.100	0	0
Årets dagsværdireguleringer	5.336.768	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(575.792)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>61.684.076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>141.353.184</b>	<b>691.022</b>	<b>19.984</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,6% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.120 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13.277 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

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

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 5.337 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## Noter

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	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>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	100.000	1	100.000
	<b>100.000</b>		<b>100.000</b>

Kapitalnedsættelse foretaget d. 18.06.2015 vedr. henlæggelse af 100.000 kr. til frie reserver.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	14.461.094	13.285.015
Gældsforpligtelser	(29.033)	(156.687)
	<b>14.432.061</b>	<b>13.128.328</b>

	<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>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.092	1.233.725	59.986.942	52.737.960
Anden gæld	0	0	142.220	0
	<b>1.348.092</b>	<b>1.233.725</b>	<b>60.129.162</b>	<b>52.737.960</b>

## Noter

Anden gæld på 142 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.

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 2016 kr. 1.024.275. Lånene udløber i år 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	111.554	154.645
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	207.896	124.513
Andre skyldige omkostninger	<u>3.453.648</u>	<u>3.105.662</u>
	<b><u>3.773.098</u></b>	<b><u>3.384.820</u></b>

## 10. 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.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 141.353 t.kr. mod 134.475 t.kr. pr. 31.12.2015.

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 bankgæld i Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2016 i alt 3.165 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2016 i alt 10.984 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 med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med tilhørende overgangsbekendtgørelse. Dette medfører følgende ændringer vedrørende:

- 1: Indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.
- 2: Indregning og måling for gæld relateret til investeringsejendomme.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 41 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen. Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Punkt 2: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme skal fremover indregnes til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens §38 alene med fremadrettet virkning. Ændringen har derfor ikke effekt på sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 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.

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,



## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klarering 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, restværdien revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagning uden efterfølgende revurdering. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 31.12.2016.

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.

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,

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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. Indtil 01.01.2016 er prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme efterfølgende målt til dagsværdi, der svarer til lånets konstantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter blev indregnet i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2016 måles prioritetsgæld 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 selskabsskat

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