

# Metorion A/S

Nyhavn 16, 1051 København K  
CVR-nr. 19 04 62 30

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.05.19

Poul Fabricius-Bjerre  
Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledespåtegning                             | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 23 |

---

---

**Selskabet**

---

Metorion A/S  
Nyhavn 16  
1051 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 19 04 62 30  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Poul Fabricius-Bjerre

---

**Bestyrelse**

---

Bent Fabricius-Bjerre  
Poul Fabricius-Bjerre  
Henrik Fabricius-Bjerre

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Metorion A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

**Direktionen**

Poul Fabricius-Bjerre

**Bestyrelsen**

Bent Fabricius-Bjerre  
Formand

Poul Fabricius-Bjerre

Henrik Fabricius-Bjerre

## Til kapitalejeren i Metorion A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Metorion A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 28. maj 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11738

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og investering i fast ejendom samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 4.468.180 mod DKK 6.918.465 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 87.049.180.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note                                   |  | 2018<br>DKK      | 2017<br>DKK      |
|--|--|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                               | <b>9.552.752</b> | <b>7.353.728</b> |
| 1                                      | Personaleomkostninger                                  | -2.141.778       | -1.979.372       |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>              | <b>7.410.974</b> | <b>5.374.356</b> |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver      | -205.165         | -119.339         |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme           | 2.000.707        | 2.223.000        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                        | <b>9.206.516</b> | <b>7.478.017</b> |
|  | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder  | 2.161.860        | 6.130.226        |
| 2                                      | Andre finansielle indtægter                            | 551.613          | 1.043.401        |
| 3                                      | Andre finansielle omkostninger                         | -6.759.121       | -7.465.377       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                               | <b>5.160.868</b> | <b>7.186.267</b> |
|  | Skat af årets resultat                                 | -692.688         | -267.802         |
|  | <b>Årets resultat</b>                                  | <b>4.468.180</b> | <b>6.918.465</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                  |
|  | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -4.377.208       | 2.586.344        |
|  | Overført resultat                                      | 8.845.388        | 4.332.121        |
|  | <b>I alt</b>   | <b>4.468.180</b> | <b>6.918.465</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.18           | 31.12.17           |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
|                |  | DKK                | DKK                |
| Note           |  |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                        | 359.316.767        | 334.339.556        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 684.715            | 613.571            |
|                | Materielle anlægsaktiver under udførelse     | 0                  | 120.000            |
| <b>4</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>360.001.482</b> | <b>335.073.127</b> |
|                | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 17.667.351         | 30.800.169         |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 4.651.147          | 10.166.672         |
|                | Andre tilgodehavender                        | 249.862            | 349.862            |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>22.568.360</b>  | <b>41.316.703</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>382.569.842</b> | <b>376.389.830</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 423.444            | 393.083            |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.332.413          | 6.354.763          |
|                | Andre tilgodehavender                        | 3.198.493          | 3.251.612          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>10.954.350</b>  | <b>9.999.458</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>15.859.477</b>  | <b>28.189.087</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>26.813.827</b>  | <b>38.188.545</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>409.383.669</b> | <b>414.578.375</b> |

|                 |  | 31.12.18           | 31.12.17           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| <b>PASSIVER</b> |  |                    |                    |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Selskabskapital  | 500.000            | 500.000            |
|                 | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0                  | 4.377.208          |
|                 | Overført resultat                                      | 86.549.180         | 77.703.792         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>87.049.180</b>  | <b>82.581.000</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                          | 23.977.190         | 22.294.824         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                    | <b>23.977.190</b>  | <b>22.294.824</b>  |
| 5               | Gæld til realkreditinstitutter                         | 243.005.212        | 229.539.420        |
| 5               | Deposita   | 7.460.460          | 6.984.669          |
| 5               | Anden gæld   | 40.750.419         | 40.750.419         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>291.216.091</b> | <b>277.274.508</b> |
| 5               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 461.083            | 505.116            |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 2.044.001          | 11.240.869         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 2.086.528          | 2.561.194          |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 1.418.750          | 15.989.630         |
|                 | Anden gæld   | 1.130.846          | 2.131.234          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>7.141.208</b>   | <b>32.428.043</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>298.357.299</b> | <b>309.702.551</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>409.383.669</b> | <b>414.578.375</b> |

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

| Beløb i DKK                                   | Selskabskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat |
|---|-----------------|--|-------------------|
| Egenkapitaloppgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |  |                   |
| Saldo pr. 01.01.17                            | 500.000         | 1.790.864  | 73.371.671        |
| Forslag til resultatdisponering               | 0               | 2.586.344  | 4.332.121         |
| Saldo pr. 31.12.17                            | 500.000         | 4.377.208  | 77.703.792        |
| Egenkapitaloppgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 |                 |  |                   |
| Saldo pr. 01.01.18                            | 500.000         | 4.377.208  | 77.703.792        |
| Forslag til resultatdisponering               | 0               | -4.377.208   | 8.845.388         |
| Saldo pr. 31.12.18                            | 500.000         | 0  | 86.549.180        |

|  | 2018      | 2017      |
|--|-----------|-----------|
|  | DKK       | DKK       |
| <b>1. Personalemkostninger</b>           |           |           |
| Lønninger                                | 1.816.597 | 1.735.717 |
| Pensioner                                | 80.706    | 65.017    |
| Andre omkostninger til social sikring    | 43.274    | 48.152    |
| Andre personaleomkostninger              | 201.201   | 130.486   |
| I alt                                    | 2.141.778 | 1.979.372 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 7         | 7         |

**2. Finansielle indtægter**

|                                  |         |           |
|----------------------------------|---------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 9.175   | 0         |
| Renteindtægter i øvrigt          | 542.438 | 1.043.401 |
| I alt                            | 551.613 | 1.043.401 |

**3. Finansielle omkostninger**

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder      | 0         | 28.908    |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 6.759.121 | 7.436.469 |
| I alt                                 | 6.759.121 | 7.465.377 |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar | Materielle an-<br>lægsaktiver<br>under udførelse |
|---|----------------------------|---|--|
| Kostpris pr. 01.01.18   | 228.159.320                | 2.011.592                                     | 120.000  |
| Tilgang i året  | 22.856.504                 | 443.726                                       | 0  |
| Afgang i året   | 0                          | -247.500                                      | 0  |
| Overførsler i årets løb til/fra andre poster  | 120.000                    | 0   | -120.000   |
| Kostpris pr. 31.12.18   | 251.135.824                | 2.207.818                                     | 0  |
| Opskrivninger pr. 01.01.18  | 106.180.236                | 0   | 0  |
| Opskrivninger i året  | 2.000.707                  | 0   | 0  |
| Opskrivninger pr. 31.12.18  | 108.180.943                | 0   | 0  |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18  | 0                          | -1.398.021                                    | 0  |
| Afskrivninger i året  | 0                          | -205.165                                      | 0  |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på af-<br>hændede aktiver  | 0                          | 80.083  | 0  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18  | 0                          | -1.523.103                                    | 0  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18  | 359.316.767                | 684.715                                       | 0  |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen,<br>såfremt opskrivning til dagsværdi ikke<br>havde været foretaget pr. 31.12.18 | 251.135.824                | 684.715                                       | 0  |

#### 4. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 14.921 og et afkastkrav på gennemsnitlig 5,04. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på tæt ved 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 18.480. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.18 | Gæld i alt<br>31.12.17 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 461.083             | 240.196.557            | 243.466.295            | 230.044.536            |
| Deposita                       | 0                   | 0                      | 7.460.460              | 6.984.669              |
| Anden gæld                     | 0                   | 40.750.419             | 40.750.419             | 40.750.419             |
| I alt                          | 461.083             | 280.946.976            | 291.677.174            | 277.779.624            |

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 243.466 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 357.316.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 41.128, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 177.337. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 9.111 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, mens ejerpantebreve på i alt t.DKK 32.017 henligger i selskabets besiddelse.



## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

|   | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 0                                     |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

## **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.