

---

# ***HD Ejendomme A/S***

Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 19 32 94 96

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /5 2017

Lars Jensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 17

Noter, regnskabspraksis 27

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HD Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. april 2017

## Direktion

Peter Uldall Borch

## Bestyrelse

Lars Jensen

Marianne Philip

Poul Hedegaard

Nicolas Delbing

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HD Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 place-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ring af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 26. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HD Ejendomme A/S  
Unsbjergvej 2b  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 19 32 94 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

**Bestyrelse**

Lars Jensen  
Marianne Philip  
Poul Hedegaard  
Nicolas Delbing

**Direktion**

Peter Uldall Borch

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	294.557	365.635	396.584	406.188	408.452
Bruttofortjeneste	246.840	303.120	317.817	312.169	313.659
Resultat før finansielle poster	205.547	259.419	273.986	236.948	202.028
Resultat af finansielle poster	-133.663	-167.526	-206.498	-179.640	-176.620
Årets resultat	58.122	57.708	-2.122	-294.759	-365.202
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme	4.025.426	4.062.548	4.901.190	5.780.183	6.319.492
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	178.632	192.129	175.607	282.497	306.923
Balancesum	4.274.306	4.316.065	5.579.247	6.099.686	6.718.040
Egenkapital	121.326	63.204	5.496	7.618	302.377
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	31.529	40.647	59.099	42.207	89.702
- investeringsaktivitet	58.246	1.209.974	465.439	127.512	61.789
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-21.288	-20.787	-26.826	-23.368	-20.656
- finansieringsaktivitet	-55.123	-1.331.827	-439.222	-168.568	-136.163
Årets forskydning i likvider	34.652	-81.206	-609	-64.424	-95.030
Antal medarbejdere	77	82	93	103	104
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	83,8%	82,9%	80,1%	76,9%	76,8%
Overskudsgrad *	69,8%	71,0%	69,1%	58,3%	49,5%
Afkastningsgrad	4,8%	6,0%	4,9%	3,9%	3,0%
Soliditetsgrad	2,8%	1,5%	0,1%	0,1%	4,5%
Forrentning af egenkapital	63,0%	168,0%	-32,4%	-190,2%	-80,4%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2012. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

\*) Korrigeret for engangsudgifter DKK 7 mio. i 2016 (2015: DKK 20 mio.) udgør denne 72,2% (2015: 76,4%), der henvises til nærmere omtale på side 7.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af bolig- og erhvervsejendomme.

## Udvikling i året

Forventningerne til årets resultat af ejendomsdriften (EBITDA) var 180-200 mio. kr. excl værdireguleringer. Dette blev realiseret med 197 mio. kr. og levede dermed op til forventningerne.

Selskabet realiserede i 2016 et resultat af ejendomsdriften (EBITDA) med et overskud på DKK 197 mio. (2015: DKK 235 mio.), svarende til en overskudsgrad på 67% og et overskud efter finansielle omkostninger på DKK 63 mio. (2015: DKK 66 mio.). Den faldende indtjening kan henføres til frasalg af ejendomme i Q4 2015, således at størsteparten af året 2015 var baseret på en balance ca. 1 mia. større end 2016. Korrigeres der for engangsudgifter i forbindelse med håndtering af Bankaftale 2, jf. note 3, svarer det til en overskudsgrad på 72,2%. Overskudsgraden har været stabil/ stigende de seneste 4 år som et resultat af en løbende forbedring af driftseffektiviteten, herunder udlejningen af selskabets ejendomsportefølje.

I årets resultat indgår samlet værdiregulering af investeringsejendomme på DKK 8 mio. (2015: DKK 26 mio.). Herudover er årets resultat negativt påvirket med DKK 7 mio. (2015: DKK 20 mio.) vedrørende omkostninger ved håndtering af Bankaftale 2, herunder omkostninger til rådgivere i forbindelse med sikring af fremtidig kapitalgrundlag, nye ejere mv.

Tilsvarende udviste pengestrømme af driftsaktiviteten et resultat på DKK 31,5 mio. Der henvises til side 16 for den detaljerede opgørelse.

Som beskrevet nærmere i afsnit herunder om begivenheder efter balancedagen forventes selskabets kapitalberedskab i 2017 væsentligt styrket ved tilførsel af ny egenkapital. Der er i marts 2017 indgået betinget aftale om ejerskifte af samtlige aktier i HD Ejendomme A/S og samtidig tilførsel af egenkapital ved kontant indskud og konvertering af gæld. Samtidig skal bankgæld m.v. nedbringes betydeligt. Dette bevirker at egenkapitalen umiddelbart efter closing estimeres til 840-870 mio. kr. Closing forventes gennemført senest 1. maj 2017.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2017 et resultat af ejendomsdriften (EBITDA) i niveau DKK 180-190 mio. ekskl. værdireguleringer baseret på den nu værende ejendomsportefølje og herunder forventede udlejningsforhold.

# Ledelsesberetning

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Den væsentligste driftsmæssige risiko knytter sig til evnen til at genudleje opsagte lejemål. Boligudlejning varetages af selskabets egne ansatte. Tomgang er reduceret i løbet af 2016 til gennemsnitlig ca. 1,1%.

Med hensyn til selskabets erhvervslejemål forestår selskabet selv hovedparten af genudlejningerne. I løbet af 2016 har der været en stabil udvikling af tomgang. Året startede med tomgang på ca. 12,2%, og udviste 12,3% ultimo 2016.

Der knytter sig sædvanlig genudlejningsrisici til erhvervsjendomme på grund af konkurrenters udbud af ledige arealer på markedet. Den samlede tomgang (bolig og erhverv) er i årets løb reduceret fra 5,9% til 5,7%.

### *Finansielle risici*

Selskabets ejendomme er finansieret med prioritetslån med fast rente i 1-3 år. Udsving i den korte rente vil på kort sigt påvirke selskabets renteomkostninger i forbindelse med fremtidige refinansieringer af porteføljen. Der er ikke gjort brug af afledte finansielle instrumenter. Op til ordinære refinansieringer overvåges renteudviklingen, og renten kan låses hvis/når dette vurderes fordelagtigt. Om selskabets finansielle forhold, herunder den langsigtede finansiering og fremtidig rentevilkår henvises til note 1.

# Ledelsesberetning

## Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a, for HD Ejendomme A/S dækker regnskabsåret 2016, og er en del af ledelsesberetningen i årsrapporten for 2016.

Vores mål er hver dag at ”Vi samler på glade lejere”, som er det grundlæggende værdigrundlag og strategi for HD Ejendomme A/S. Dette indebærer også, at vi løbende vedligeholder vores boliger og grønne områder med så miljøvenlige materialer som muligt.

Da virksomhedens ejendomme er geografisk spredt i landet, er der bl.a. ved hjælp af interne processer, fokus på miljøet ved at sikre mindst mulig køretid, samt optimering af vognparken med nyere biler. Derudover har virksomheden også en kvalitetssikringsafdeling, der skal sikre, at virksomhedens lejemål overholder de lovmæssige krav indenfor sikkerhed og sundhed.

Fokuspunkter:

- Lejere – at de skal føle, at det er deres eget hjem med personligt præg
- Medarbejdere – at være en sikker, sund og attraktiv arbejdsplads som vi kan være stolte af
- Samarbejdspartnere - udvælges med omhu, så vi er sikre på, at det arbejde, de udfører, og det materiale, de leverer, er med til at bibeholde den gode stand af vores lejemål og områder.
- Samfund – at være gode samfundsborgere med respekt for menneskerettigheder, antikorruption og mod bestikkelse.

HD Ejendomme A/S har politikker for adfærd, personsikkerhed, medarbejdertilbud, medarbejdertrivsel og miljø. Virksomhedens personaleafdeling påser overholdelse af politikker vedrørende medarbejderforhold.

## Videnressourcer

Selskabet råder bl.a. over egne drifts-, bygge-, udlejnings- og administrationsfunktioner, som løbende varetager driften af selskabets ejendomme. Der er i organisationen opbygget et særligt kendskab til driften af selskabets ejendomme. Fastholdelse af de specialkompetencer, som selskabet råder over, er vigtige i relation til at underbygge virksomhedens drift og værdier samt evne til at imødekomme løbende rapporteringskrav.

## Ejendomsportefølje

Selskabets portefølje omfatter pr. 31. december 2016 i alt 160 ejendomme (165 pr. 31.12.2015) fordelt på boligejendomme, erhvervsnejendomme, blandede ejendomme og projektgrunde. Ejendommene er alle beliggende i Danmark. Udviklingen for de enkelte ejendomstyper kan specificeres således:

## Ledelsesberetning

Antal	Ejendomstype	Bogført værdi, primo, tkr.	Til-/afgang 2016, tkr.	Årets regulering til handelsværdi, tkr.	Bogført værdi 31.12.2016 tkr.	Afkast gennemsnit
63	Boligejendomme	2.658.886	4.846	70.673	2.734.405	5,63%
67	Erhvervsnejendomme	1.291.514	-8.032	-63.950	1.219.532	9,07%
6	Blandede ejendomme	112.148	-40.513	-146	71.489	7,52%
136	I alt	4.062.548	-43.699	6.577	4.025.426	6,71%
24	Projektgrunde	192.129	-15.978	2.481	178.632	-
<b>160</b>	<b>I alt</b>	<b>4.254.677</b>	<b>-59.677</b>	<b>9.058</b>	<b>4.204.058</b>	-

### Andel af det underrepræsenterede køn

Mens HD Ejendomme A/S anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, vil selskabet ved rekruttering af medarbejdere først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den stilling, der skal besættes.

Det er HD Ejendomme A/S' målsætning, at bestyrelsen og ledelsen repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn. Bestyrelsen vil én gang årligt - som led i den organisatoriske gennemgang - vurdere HD Ejendomme A/S' konkrete mål for mangfoldighed på organisationens ledelsesniveauer og opfølgning på disse mål. Målsætningen er, at andelen af kvindelige generalforsamlingsvalgte medlemmer af HD Ejendomme A/S' bestyrelse skal udgøre mindst 20 % (afrundet til nærmeste hele antal) inden selskabets ordinære generalforsamling i 2017.

HD Ejendomme A/S har for nærværende et kvindeligt bestyrelsesmedlem, svarende til 25% af bestyrelsen, og målsætningen anses derfor som opfyldt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Markedsvilkår for selskabets ejendomme medfører, at der knytter sig en vis usikkerhed om ejendommenes måling (værdiansættelse) som enkeltaktiver. Der henvises til note 3 for uddybning heraf og til note 13 for en talmæssig følsomhedsberegning.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Der er i marts 2017 indgået betinget aftale om ejerskifte og samtidig tilførsel af egenkapital ved bl.a. kontant indskud. Dette bevirker at egenkapitalen umiddelbart efter closing estimeres til 840-870 mio. kr. Closing forventes gennemført senest 1. maj 2017. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at der er tilstrækkeligt kapitalgrundlag og likviditet til gennemførelse af driften minimum de 12 næste måneder.

Såfremt den betingede aftale om ejerskifte falder bort foreligger der pt. intet specifikt aftalegrundlag for selskabets fortsatte finansiering, og en betydelig stigning i udgifterne til renter, bidrag og øvrige lånevilkår kan ikke udelukkes.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>	4	<b>294.557</b>	<b>365.635</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		8.433	25.812
Andre driftsindtægter		6.031	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-28.975	-41.226
Andre eksterne omkostninger		-33.206	-47.101
<b>Bruttoresultat</b>		<b>246.840</b>	<b>303.120</b>
Personaleomkostninger	6	-41.150	-42.536
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	7	-143	-1.165
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>205.547</b>	<b>259.419</b>
Andre finansielle indtægter	8	1.442	435
Andre finansielle omkostninger	9	-135.105	-167.961
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.884</b>	<b>91.893</b>
Skat af årets resultat	10	-13.762	-34.185
<b>Årets resultat</b>		<b>58.122</b>	<b>57.708</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	13	4.025.426	4.062.548
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	13	178.632	192.129
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	3.199	1.716
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.207.257</b>	<b>4.256.393</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		801	1.595
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	14	<b>801</b>	<b>1.595</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.208.058</b>	<b>4.257.988</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.025</b>	<b>2.530</b>
Tilgodehavender hos lejere		438	1.684
Andre tilgodehavender		4.463	29.193
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.901</b>	<b>30.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	20	<b>59.322</b>	<b>24.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.248</b>	<b>58.077</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.274.306</b>	<b>4.316.065</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		38.870	38.870
Overført resultat		82.456	24.334
<b>Egenkapital</b>	15	<b>121.326</b>	<b>63.204</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	201.815	195.109
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>201.815</b>	<b>195.109</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.776.771	2.800.182
Kreditinstitutter		885.333	1.063.221
Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)		74.167	85.059
Anden gæld		0	43
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>3.736.271</b>	<b>3.948.505</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17	20.242	55.542
Kreditinstitutter	17	165.118	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.002	14.942
Selskabsskat		2.936	13.198
Anden gæld	17	19.596	21.565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>214.894</b>	<b>109.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.951.165</b>	<b>4.057.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.274.306</b>	<b>4.316.065</b>
Sikring af finansiering og likviditet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Nærtstående parter	21		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	22		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
		TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	38.870	24.334	63.204
Årets resultat	0	58.122	58.122
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>38.870</b>	<b>82.456</b>	<b>121.326</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		58.122	57.708
Reguleringer	18	138.992	177.065
Ændring i driftskapital	19	-14.605	-13.666
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>182.509</b>	<b>221.107</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.442	435
Renteudbetalinger og lignende		-135.106	-168.211
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>48.845</b>	<b>53.331</b>
Betalt selskabsskat		-17.316	-12.684
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>31.529</b>	<b>40.647</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-21.288	-20.787
Salg af materielle anlægsaktiver		78.600	1.229.804
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		934	957
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>58.246</b>	<b>1.209.974</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-58.711	-994.615
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-16.770	-318.396
Ændring af tilgodehavende vedr. salg af ejendomme		20.358	-18.816
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-55.123</b>	<b>-1.331.827</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>34.652</b>	<b>-81.206</b>
Likvider 1. januar		24.670	105.876
<b>Likvider 31. december</b>		<b>59.322</b>	<b>24.670</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		59.322	24.670
<b>Likvider 31. december</b>		<b>59.322</b>	<b>24.670</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Sikring af finansiering og likviditet

Der er i marts 2017 indgået betinget aftale om ejerskifte af samtlige aktier i HD Ejendomme A/S og samtidig tilførsel af egenkapital ved kontant indskud og gældskonvertering. Dette bevirker, at egenkapitalen umiddelbart efter closing estimeres til 840-870 mio. kr. Closing forventes gennemført senest 1. maj 2017. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at der er tilstrækkeligt kapitalgrundlag og likviditet til gennemførelse af driften minimum de 12 næste måneder.

Såfremt den betingede aftale om ejerskifte falder bort foreligger der pt. intet specifikt aftalegrundlag for selskabets fortsatte finansiering, og en betydelig stigning i udgifterne til renter, bidrag og øvrige lånevilkår kan ikke udelukkes.

## 2 Andre eksterne omkostninger

Af andre eksterne omkostninger vedrører de DKK 7 mio. (2015: DKK 20 mio.) håndtering af bankaftale 2, herunder omkostninger i form af honorarer til advokat, revisor og andre rådgivere i forbindelse med sikring af fremtidigt kapitalgrundlag, ny ejer mv.

## 3 Usikkerhed ved indregning og måling

HD Ejendomme A/S har, i lighed med foregående år, valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Trods stigende omsættelighed og aktivitet på markedet for investeringsejendomme, særligt boligejendomme, anses markedet fortsat ikke for fuldt effektivt på visse af de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende.

Usikkerheden kan primært henføres til selskabets portefølje af erhvervsejendomme, der af natur ikke har den samme hurtige omsættelighed som boligejendomme. Erhvervsejendommene udgør ca. DKK 1,2 mia.

Selskabets ledelse har, til understøttelse af den foretagne værdiansættelse, lagt vægt på erfaringer fra gennemførte handler, herunder priser og afkastkrav mv. samt indhentet eksterne værdiansættelser af udvalgte ejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi. Der henvises til note 13 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>4 Nettoomsætning</b>		
<b>Geografiske markeder</b>		
Nettoomsætning, indland	294.557	365.635
	<b>294.557</b>	<b>365.635</b>
<b>Aktiviteter</b>		
Boligejendomme	174.450	218.934
Erhvervsejendomme	104.887	138.917
Øvrig omsætning	15.220	7.784
	<b>294.557</b>	<b>365.635</b>
<b>5 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.058	36.064
Værdiregulering af solgte ejendomme	-2.220	-9.574
Amortisering af finansielle forpligtelser	1.595	-678
	<b>8.433</b>	<b>25.812</b>
<b>6 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	36.200	37.847
Pensioner	2.388	2.394
Andre omkostninger til social sikring	2.562	2.295
	<b>41.150</b>	<b>42.536</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>5.049</b>	<b>4.809</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>77</b>	<b>82</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
<b>7 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	938	885
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	72	268
Gevinst og tab ved afhændelse	-867	12
	<u><b>143</b></u>	<u><b>1.165</b></u>
<b>8 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	3
Andre finansielle indtægter	1.442	432
	<u><b>1.442</b></u>	<u><b>435</b></u>
<b>9 Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	135.105	167.961
	<u><b>135.105</b></u>	<u><b>167.961</b></u>
<b>10 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.300	16.400
Årets udskudte skat	6.706	17.785
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.244	0
	<u><b>13.762</b></u>	<u><b>34.185</b></u>
<b>11 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	58.122	57.708
	<u><b>58.122</b></u>	<u><b>57.708</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 12 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	12.360
Tilgang i årets løb	2.488
Afgang i årets løb	-3.887
Kostpris 31. december	<u>10.961</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.644
Årets afskrivninger	938
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.820
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.762</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.199</u></b>

## 13 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Projektgrunde og ejendomme under opførsel
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	3.681.805	319.186
Regulering tidligere år	15.010	-35.941
Tilgang i årets løb	18.800	0
Afgang i årets løb	-48.308	-17.449
Kostpris 31. december	<u>3.667.307</u>	<u>265.796</u>
Værdireguleringer 1. januar	380.744	-127.056
Regulering tidligere år	-15.010	35.941
Årets værdireguleringer	6.577	2.481
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-14.192	1.470
Værdireguleringer 31. december	<u>358.119</u>	<u>-87.164</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.025.426</u></b>	<b><u>178.632</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 13 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved dagsværdiurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,49 % - 18,13 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,71 % (sidste år 6,73 %.), der fordeler sig således

	2016 TDKK	2015 TDKK
Boligejendomme	5,63 %	5,66 %
Erhvervsejendomme	9,07 %	8,91 %
Blandede ejendomme	7,52 %	7,00 %

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	4.371.478	4.025.426	3.732.630
Ændring i dagsværdi	346.052	0	-292.796

## 14 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK
Kostpris 1. januar	1.595
Afgang i årets løb	-794
Kostpris 31. december	801
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>801</b>

# Noter til årsregnskabet

## 15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 38.869.300 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>16 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	195.109	177.324
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.706	17.785
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>201.815</b>	<b>195.109</b>
Materielle anlægsaktiver	206.232	199.933
Låneomkostninger	-256	-311
Gældsforpligtelser mv.	-4.161	-4.513
	<b>201.815</b>	<b>195.109</b>

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.643.647	2.786.082
Mellem 1 og 5 år	133.124	14.100
Langfristet del	2.776.771	2.800.182
Inden for 1 år	20.242	55.542
	<b>2.797.013</b>	<b>2.855.724</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	723.936	1.060.120
Mellem 1 og 5 år	161.397	3.101
Langfristet del	885.333	1.063.221
Inden for 1 år	165.118	4.000
	<b>1.050.451</b>	<b>1.067.221</b>



# Noter til årsregnskabet

## 17 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)</b>		
Mellem 1 og 5 år	74.167	85.059
Langfristet del	74.167	85.059
Inden for 1 år	0	0
	<u>74.167</u>	<u>85.059</u>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	43
Langfristet del	0	43
Øvrig kortfristet gæld	19.596	21.565
	<u>19.596</u>	<u>21.608</u>

Der forventes ikke væsentlige opsigelser indenfor det kommende år, hvorfor deposita er klassificeret som langfristede forpligtelser

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK
<b>18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-1.442	-435
Finansielle omkostninger	135.105	167.961
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.838	-25.324
Amortisering af finansielle forpligtelser	-1.595	678
Skat af årets resultat	13.762	34.185
	<u><b>138.992</b></u>	<u><b>177.065</b></u>
<b>19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	504	1.068
Ændring i tilgodehavender	5.618	-4.417
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-459
Ændring i leverandører m.v.	-20.727	-9.858
	<u><b>-14.605</b></u>	<u><b>-13.666</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme og ejendomme under opførsel.		
HD Ejendomme A/S har afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti DKK 59,3 mio., (heraf DKK 2,2 mio. i deponering vedr. uafsluttede ejendomshandler) til fordel for selskabernes finansielle kreditorer.		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et ikke udnyttet skatteaktiv på ca. DKK 3 mio. (2015: DKK 13 mio.) vedrørende rentebegrænsningsfradrag, som ikke er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2016. Efter salg til ny ejer i 2017 fortabes det skattemæssige fradrag for selskabet, hvorfor der ikke er indregnet værdi heraf.		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	382	768
Mellem 1 og 5 år	121	417
	<b>503</b>	<b>1.185</b>

# Noter til årsregnskabet

## 21 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Heine Delbing

Hovedaktionær ved direkte eller indirekte ejerskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

HD Ejendomme Holding ApS, Odense, CVR-nr. 34 20 68 64

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

---

Hjemsted

---

HD Ejendomme Holding ApS

Odense

## 22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers

2016

TDKK

753

2015

TDKK

620

Skatterådgivning

1.661

438

Andre ydelser

387

1.462

**2.801**

**2.520**

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HD Ejendomme A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste pr. 31.12.2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med TDKK 1.595 og årets resultat med 1.595. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtigelser med -1.595 og den samlede balancesum med -1.595. Egenkapitalen er påvirket med 1.595. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

# Noter, regnskabspraksis

## Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Virksomhedens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og andre indtægter fra drift af selskabets ejendomme.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder årets driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet, herunder omkostninger knyttet til udlejning af investeringsejendomme, kontoromkostninger, rådgiveromkostninger samt it-omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

## **Noter, regnskabspraksis**

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

##### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

## **Noter, regnskabspraksis**

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 50.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme



## **Noter, regnskabspraksis**

juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

## Noter, regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$