

# Peter Tølbøll Holding ApS

Messevej 12, 9600 Aars  
CVR-nr. 19 68 01 42

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.05.19

Peter Tølbøll Hansen  
Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 24 |

---

---

**Selskabet**

---

Peter Tølbøll Holding ApS  
Messevej 12  
9600 Aars  
Telefon: 98 62 48 98  
Telefax: 98 62 56 95  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 19 68 01 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Tølbøll Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordea  
Spar Nord Bank  
Den Jyske Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Peter Tølbøll Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 29. maj 2019

**Direktionen**

Peter Tølbøll Hansen

## Til kapitalejeren i Peter Tølbøll Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Peter Tølbøll Holding ApS 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.

Aalborg, den 29. maj 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10873

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er handels-, service-, udlejnings- og investeringsvirksomhed, herunder at erhverve og eje kapitalandele i andre selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 11.605.046 mod DKK 4.780.219 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 46.585.499.

Indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder udgør samlet 12,3 mio. DKK, heraf 7,3 vedrørende salg af kapitalandele, mod 4,8 mio. DKK i 2017

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i den forløbne periode fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2018 og balance pr. 31.12.18.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note |   | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK      |
|------|---|-------------------|------------------|
|      | <b>Bruttoresultat</b>                                 | <b>-7.450</b>     | <b>73.569</b>    |
| 1    | Personaleomkostninger                                 | 0                 | -33.075          |
|      | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>             | <b>-7.450</b>     | <b>40.494</b>    |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          | -876.202          | 0                |
|      | Dagsværdiregulering af biologiske aktiver             | 253.143           | -77.177          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                       | <b>-630.509</b>   | <b>-36.683</b>   |
|      | Andre driftsomkostninger                              | -336.429          | 0                |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                | <b>-966.938</b>   | <b>-36.683</b>   |
| 2    | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.100.290         | 248.124          |
| 3    | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 11.220.673        | 4.589.582        |
| 4    | Andre finansielle indtægter                           | 795.599           | 631.738          |
|      | Andre finansielle omkostninger                        | -544.578          | -652.542         |
|      | <b>Årets resultat</b>                                 | <b>11.605.046</b> | <b>4.780.219</b> |

#### Forslag til resultatdisponering

|  |  |                   |                  |
|--|--|-------------------|------------------|
|  | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -8.752.627        | 4.918.561        |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 1.500.000         | 105.800          |
|  | Overført resultat                                      | 18.857.673        | -244.142         |
|  | <b>I alt</b>   | <b>11.605.046</b> | <b>4.780.219</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.18          | 31.12.17          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 2.869.171         | 5.186.899         |
|                | Biologiske aktiver                           | 900.415           | 611.563           |
| <b>5</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>3.769.586</b>  | <b>5.798.462</b>  |
| <b>6</b>       | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 8.987.127         | 8.345.383         |
| <b>6</b>       | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 16.398.077        | 24.644.311        |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 4.462.500         | 4.462.500         |
| <b>6</b>       | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 585               | 975               |
|                | Andre tilgodehavender                        | 5.250.000         | 5.250.000         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>35.098.289</b> | <b>42.703.169</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>38.867.875</b> | <b>48.501.631</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 19.528.380        | 2.126.798         |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.654.162         | 2.270.642         |
|                | Andre tilgodehavender                        | 95.638            | 39.345            |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 5.000             | 4.720             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>22.283.180</b> | <b>4.441.505</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>1.114.206</b>  | <b>2.440</b>      |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>23.397.386</b> | <b>4.443.945</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>62.265.261</b> | <b>52.945.576</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.18          | 31.12.17          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital  | 125.000           | 125.000           |
|                 | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 15.519.094        | 24.271.721        |
|                 | Overført resultat                                      | 29.441.405        | 10.517.710        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 1.500.000         | 105.800           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>46.585.499</b> | <b>35.020.231</b> |
| 7               | Gæld til realkreditinstitutter                         | 1.220.941         | 2.080.219         |
| 7               | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 6.400.000         | 6.400.000         |
| 7               | Deposita   | 65.149            | 63.871            |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>7.686.090</b>  | <b>8.544.090</b>  |
| 7               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 80.535            | 95.922            |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                      | 7.813.197         | 9.204.868         |
|                 | Anden gæld   | 99.940            | 80.465            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>7.993.672</b>  | <b>9.381.255</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>15.679.762</b> | <b>17.925.345</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>62.265.261</b> | <b>52.945.576</b> |
| 8               | Eventualforpligtelser                                  |                   |                   |
| 9               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                      | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året |
|--|----------------------|--|----------------------|--|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 -<br>31.12.17  |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.17                               | 125.000              | 18.885.160   | 10.680.997           | 300.000  |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0                    | 0  | 32.593               | 0  |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter      | 0                    | 0  | 48.262               | 0  |
| Betalt udbytte                                   | 0                    | 0  | 0                    | -300.000   |
| Øvrige egenkapitalbevægelser                     | 0                    | 468.000  | 0                    | 0  |
| Forslag til resultatdisponering                  | 0                    | 4.918.561  | -244.142             | 105.800  |
| Saldo pr. 31.12.17                               | 125.000              | 24.271.721   | 10.517.710           | 105.800  |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 -<br>31.12.18  |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.18                               | 125.000              | 24.271.721   | 10.517.710           | 105.800  |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder | 0                    | 0  | 37.288               | 0  |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter      | 0                    | 0  | 28.734               | 0  |
| Betalt udbytte                                   | 0                    | 0  | 0                    | -105.800   |
| Forslag til resultatdisponering                  | 0                    | -8.752.627   | 18.857.673           | 1.500.000  |
| Saldo pr. 31.12.18                               | 125.000              | 15.519.094   | 29.441.405           | 1.500.000  |

|  | 2018 | 2017 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Personaleomkostninger

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Lønninger                                | 0 | 33.075 |
| I alt                                    | 0 | 33.075 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 0      |

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 89.609    | 0       |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder           | 1.010.679 | 248.124 |
| I alt   | 1.100.288 | 248.124 |

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder  | 4.139.337  | 4.587.683 |
| Eliminering af interne gevinster og tab      | -1.792.180 | 0         |
| Nedskrivning på goodwill                     | -87.384    | 1.899     |
| Gevinst ved salg af associerede virksomheder | 8.960.900  | 0         |
| I alt  | 11.220.673 | 4.589.582 |

### 4. Finansielle indtægter

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 74.800  | 181.000 |
| Renteindtægter i øvrigt          | 607.292 | 352.052 |
| Valutakursreguleringer           | 4.308   | 1.650   |
| Øvrige finansielle indtægter     | 109.199 | 97.036  |
| I alt                            | 795.599 | 631.738 |

**5. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme | Biologiske akti-<br>ver |
|--|----------------------------|-------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.18  | 2.897.064                  | 611.563                 |
| Tilgang i året   | 0                          | 55.893                  |
| Afgang i året  | -1.441.526                 | -76.081                 |
| Kostpris pr. 31.12.18  | 1.455.538                  | 591.375                 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18   | 2.289.834                  | 0                       |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver  | 16.525                     | 0                       |
| Overførsler i årets løb til/fra andre poster   | -892.726                   | 0                       |
| Opskrivninger pr. 31.12.18   | 1.413.633                  | 0                       |
| Dagsværdireguleringer i året   | 0                          | 309.040                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18   | 0                          | 309.040                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18   | 2.869.171                  | 900.415                 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til<br>dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18 | 0                          | 0                       |

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen (normalindtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.17 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på mellem 4 -5,50%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene..

Biologiske aktiver udgør selskabets beholdning af juletræer.

**6. Kapitalandele**

| Beløb i DKK   | Kapitalandele i<br>tilknyttede virk-<br>somheder | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|---|--|--|
| Kostpris pr. 01.01.18                               | 5.525.000  | 3.192.973                                      |
| Tilgang i året                                      | 15.000   | 1  |
| Afgang i året                                       | 0  | -250.000                                       |
| Kostpris pr. 31.12.18                               | 5.540.000  | 2.942.974                                      |
| Opskrivninger pr. 01.01.18                          | 2.820.383  | 21.451.338                                     |
| Valutakursregulering af udenlandske virksomheder    | 25.109   | 10.762   |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | 0  | -9.589.100                                     |
| Årets resultat fra kapitalandele                    | 1.010.679  | 4.051.953                                      |
| Udbytte relateret til kapitalandele                 | 0  | -2.500.000                                     |
| Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter         | 0  | 30.150   |
| Andre reguleringer vedrørende kapitalandele         | -1.792.180                                       | 0  |
| Opskrivninger pr. 31.12.18                          | 2.063.991  | 13.455.103                                     |
| Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 1.383.136  | 0  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18                  | 1.383.136  | 0  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18                  | 8.987.127  | 16.398.077                                     |
| Navn og hjemsted:                                   |  | Ejerandel                                      |
| Dattervirksomheder:                                 |  |  |
| Niedersachsen Invest ApS, Vesthimmerland            |  | 100%   |
| Familien Tølbøll Holding ApS, Vesthimmerland        |  | 20%  |

**6. Kapitalandele** - fortsat -

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Navn og hjemsted: | Ejerandel |
|-------------------|-----------|

Associerede virksomheder:

|  |     |
|--|-----|
| Kimbrer Properties ApS, Vesthimmerland | 43% |
| Tyske Ejendomme ApS, Vesthimmerland    | 39% |
| Tuton ApS, Vesthimmerland              | 50% |

Modervirksomheden ejer 20% af Familien Tølbøll Holding ApS, men besidder 100% af stemmerettighederne. Modervirksomheden har deraf bestemmende indflydelse i selskabet, hvorfor Familien Tølbøll Holding ApS er klassificeret som en dattervirksomhed.

**7. 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    | 80.535              | 1.619.380              | 1.301.476              | 2.176.141              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0                   | 0                      | 6.400.000              | 6.400.000              |
| Deposita                          | 0                   | 0                      | 65.149                 | 63.871                 |
| I alt                             | 80.535              | 1.619.380              | 7.766.625              | 8.640.012              |

**8. Eventualforpligtelser***Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet begrænset selvskyldner kaution overfor ejendomsselskaber/associerede selskabers engagement med pengeinstitutter på t.DKK 15.634 samt overfor øvrige selskaber med t.DKK 1.746 i alt t.DKK 17.381



## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.301 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.798.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.798. Ejerpantebrevene er deponeret tilsikkerhed for gæld til Nordea Bank.

Kapitalandele i associerede virksomheder nom. t.DKK 493 er håndpantset til sikkerhed for Tyske Ejendomme ApS', Kimbrer Properties ApS', HHN Investition GmbH's og Tuton ApS's mellemværender med pengeinstitutter. Bogført værdi udgør t.DKK 16.174,

Kapitalandel i associeret virksomhed er håndpantset som sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut. Bogført værdi udgør t.DKK 224.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed er håndpantset som sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut. Bogført værdi udgør t.DKK 8.987.

## 10. 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 § 110 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller til nærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning 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.

**Vareforbrug****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 administration og ejendomme.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Biologiske aktiver afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Dagsværdiregulering af biologiske aktiver**

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

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Biologiske aktiver*

Biologiske aktiver, der omfatter levende dyr og planter, som er anskaffet med henblik på salg, forarbejdning, forbrug eller avl af yderligere dyr og planter, måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles de biologiske aktiver i balancen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som aktiverne vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres til de senest konstaterede salgsværdier på markeder for tilsvarende aktiver.

### *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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.