

## **H.J. Byggeadministration A/S**

Ole Rømersvej 11  
6100 Haderslev  
CVR-nr. 20405309

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Herluf Baun Høst

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Pengestrømsopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

H.J. Byggeadministration A/S  
Ole Rømersvej 11  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 20405309  
Hjemsted: Haderslev  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Bestyrelse

Edith Damm Høst  
Andreas Albæk Høst  
Herluf Baun Høst

### Direktion

Herluf Baun Høst

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for H.J. Byggeadministration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30.11.2017

### Direktion

Herluf Baun Høst

### Bestyrelse

Edith Damm Høst

Andreas Albæk Høst

Herluf Baun Høst

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i H.J. Byggeadministration A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.J. Byggeadministration A/S for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Kolding, den 30.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at sælge og udleje ejerlejligheder i et ejendomsprojekt i Ribe.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 315 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets 6 tilbageværende ejerlejligheder samt andel af parkeringskælder måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.380 t.kr. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 580 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Bortset fra foranstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		527.516	938.052
Andre eksterne omkostninger		<u>(234.316)</u>	<u>(232.574)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293.200</b>	<b>705.478</b>
Andre finansielle indtægter	1	121.768	701.397
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(13.453)</u>	<u>(884.625)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>401.515</b>	<b>522.250</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(86.575)</u>	<u>(9.878)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>314.940</u></b>	<b><u>512.372</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	5.500.000
Overført resultat		<u>314.940</u>	<u>(4.987.628)</u>
		<b><u>314.940</u></b>	<b><u>512.372</u></b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.380.000	6.380.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.380.000</b>	<b>6.380.000</b>
Udskudt skat		488.376	557.707
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>488.376</b>	<b>557.707</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.868.376</b>	<b>6.937.707</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.488.528
Andre tilgodehavender		78.382	43.077
<b>Tilgodehavender</b>		<b>78.382</b>	<b>7.531.605</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.382</b>	<b>7.531.605</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.946.758</b>	<b>14.469.312</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		433.508	118.568
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>5.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.433.508</u></b>	<b><u>10.618.568</u></b>
Bankgæld		340.889	808.440
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.450	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		947.149	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		17.244	0
Anden gæld	5	<u>200.518</u>	<u>3.042.304</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.513.250</u></b>	<b><u>3.850.744</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.513.250</u></b>	<b><u>3.850.744</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.946.758</u></b>	<b><u>14.469.312</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	118.568	5.500.000	10.618.568
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.500.000)	(5.500.000)
Årets resultat	0	314.940	0	314.940
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>433.508</b>	<b>0</b>	<b>5.433.508</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		293.200	705.476
Af- og nedskrivninger		0	(344.105)
Ændringer i arbejdskapital	6	5.603.204	(2.743.423)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>5.896.404</b>	<b>(2.382.052)</b>
Modtagne finansielle indtægter		84.600	184.600
Betalte finansielle omkostninger		(13.453)	(884.625)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		0	13.353
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>5.967.551</b>	<b>(3.068.724)</b>
Salg af materielle anlægsaktiver		0	3.119.105
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>0</b>	<b>3.119.105</b>
Udbetalt udbytte		(5.500.000)	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(5.500.000)</b>	<b>0</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>467.551</b>	<b>50.381</b>
Likvider primo		(808.440)	(858.821)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(340.889)</b>	<b>(808.440)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(340.889)	(808.440)

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	84.600	184.600
Renteindtægter i øvrigt	<u>37.168</u>	<u>516.797</u>
	<b><u>121.768</u></b>	<b><u>701.397</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>13.453</u>	<u>884.625</u>
	<b><u>13.453</u></b>	<b><u>884.625</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	17.244	0
Ændring af udskudt skat	<u>69.331</u>	<u>9.878</u>
	<b><u>86.575</u></b>	<b><u>9.878</u></b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>9.770.572</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>9.770.572</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		<u>(3.390.572)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(3.390.572)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>6.380.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejerlejligheder med et samlet areal på 515 m<sup>2</sup> samt andel af parkeringskælder med areal på 1.856 m<sup>2</sup> beliggende i Ribe. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. For ejendommene er fastsat 5% i afkastkrav, hvilket stemmer overens med Colliers Markedspuls for 2. kvartal 2017 for nyere boligudlejningsejendomme beliggende i området af bedste beliggenhed.

Alle ejendomme er fuldt udlejede. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres således, idet tallene for 2015/16 er i parentes:

6 ejerlejligheder i Ribe: 319 t.kr (319 t.kr.)

## Noter

Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 580 t.kr.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	0	2.826.194
Andre skyldige omkostninger	200.518	216.110
	<b>200.518</b>	<b>3.042.304</b>

Afledte finansielle instrumenter bestod af renteswap på 20.000 t.kr. der tager udgangspunkt i hhv. den korte og den lange danske rente med udløb i 2018.

Renteswappen er indfriet i regnskabsåret.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	7.453.223	(2.664.503)
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.850.019)	(78.920)
	<b>5.603.204</b>	<b>(2.743.423)</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Høst Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Jyske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 25.000 t.kr. med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af 6.380 t.kr. (2015/16 6.380 t.kr.).

Til sikkerhed for moderselskabet Høst Holding ApS' (CVR-nr. 21 68 24 97) gæld til Jyske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 25.000 t.kr. med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af 6.380 t.kr. (2015/16 6.380 t.kr.).

Høst Holding ApS' gæld til Jyske Bank A/S udgør pr. 30.06.2017 12.363 t. kr. (2015/16 8.189 t.kr.).

Til sikkerhed for søsterselskabet P.D. Elevator A/S' (CVR-nr. 13 90 19 45) gæld til Jyske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev med nom. 25.000 t.kr. med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af 6.380 t.kr. (2015/16 6.380 t.kr.).

P.D. Elevator A/S' gæld til Jyske Bank A/S udgør pr. 30.06.2017 1.058 t.kr. (2015/16 583 t.kr.).

Selskabet har til sikkerhed for moderselskabet Høst Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank A/S afgivet selvskyldnerkaution.

Høst Holding ApS' gæld udgør pr. 30.06.2017 12.363 t.kr. (2015/16 8.189 t.kr.).

### 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Høst Holding ApS, CVR-nr. 21682497, Haderslev.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Fremførselsberettigede saldi under rentefradragsbegrænsningsreglerne i selskabsskattelovens § 11 C er fordelt mellem de sambeskattede selskaber i henhold til aftale mellem selskaberne. Skatteværdien af saldiene indregnes, såfremt kriterierne for indregning af udskudte skatteaktiver er opfyldt.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.