

**H.U.K. A/S**

**Vindevej 66 A**

**7800 Skive**


**CVR-nummer 20676701**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2017



---

Hans Ulrik Kristensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

H.U.K. A/S  
Vindevej 66 A  
7800 Skive

CVR-nummer: 20676701  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Hanne Lene Kristensen  
Anni Bay Kristensen  
Hans Ulrik Kristensen

### Direktion

Hans Ulrik Kristensen

### Pengeinstitut

Salling Bank A/S  
Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for H.U.K. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 25. maj 2017

**Direktionen:**

  
Hans Ulrik Kristensen

**Bestyrelsen:**

Hanne Lene Kristensen  
Formand

Anni Bay Kristensen

  
Hans Ulrik Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejeren i H.U.K. A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.U.K. A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 7 og 8 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets finansieringskilder har pålagt selskabet af afhænde hele selskabets ejendomsportefølje. Finansieringskilderne har givet tilsagn om opretholdelse af kreditrammer i det kommende regnskabsår.

Disse forhold sammen med de i note 7 og 8 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften det kommende regnskabsår. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 7 og 8 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme. Idet ejendomsporteføljen forsøges solgt indenfor det næste års tid er forrentningskravet ved værdiansættelsen væsentligt forhøjet, således værdien forsøges tilnærmet en realisationsværdi indenfor denne tidshorizont. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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:

- 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Skive, 25. maj 2017

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme.

Ejendommene indeholder beboelses- og erhvervslejemål og er beliggende i Holstebro og Skive.

Boligejendommene er fuldt udlejet, dog med enkelte lejemål ledige i en kort periode som følge af lejerskifte eller renovering.

Der forekommer tomgang i erhvervslejemål.

Ejendommene vedligeholdes løbende både ind- og udvendig.

Lejemålene er på markedsvilkår med minimum 3 måneders opsigelse, 3 måneders depositum og huslejeforfald til den 1. i hver måned/kvartal.

### Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets rentebytteaftale med primær finansieringskilde er i årets løb blevet termineret og konverteret til banklån. Selskabets primære kreditgiver har pålagt selskabet at afhænde ejendomsporteføljen. Der er i regnskabsåret 2016 afhændet 14 ejendomme og de resterende forsøges afhændet i det kommende regnskabsår.

Som følge af selskabets ejendomme tilstræbes solgt inden for en kort periode er værdiansættelsen af selskabets ejendomme målt til en væsentlig højere forretningsprocent end tidligere.

Der er indgået en samlet aftale med selskabets finansieringskilder for de kommende 12 måneder ud fra en overordnet realisationsplan.

Der er væsentlige usikkerheder omkring værdiansættelse af selskabets ejendomme ved salg indenfor de kommende 12 måneder og væsentlig usikkerheder omkring selskabets likviditetsmæssig udvikling ved løbende frasalg af selskabets ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med udlejning.

Som følge af mangeårig negativ udvikling på rentebytteaftaler med primær kreditgiver samt terminering heraf er selskabet præget af kapitaltab, manglende likviditet og problemer med going concern.

I efteråret 2016 er der sket frasalg af 14 af 41 ejendomme, hvilket betyder en ejendomsavance på DKK 4 mio.

Selskabets mellemregning med moderselskabet er nedskrevet til nul, idet moderselskabet ikke har anden aktivitet end at eje datterselskabets aktier.

Indfrielse af rentebytteaftalen har påvirket resultatet i negativ retning med DKK 12 mio.

Selskabets primære drift lever op til det forventede, men selskabets ledelse finder det samlede resultat utilfredsstillende.



## Ledelsesberetning

---

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventer at afhænde yderligere 12 af selskabets 27 ejendomme inden 30. september 2017 og der forhandles derudover om salg af yderligere 9 ejendomme.

Ud over ovennævnte, er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.425.036</b>	<b>10.838</b>
1	Personaleomkostninger	-2.007.033	-1.960
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-54.151.720	-1.638
	Afskrivninger, anlægsaktiver	54.695	-9
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-4.817.991	0
	Andre driftsomkostninger	-93.887	-55
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-52.590.901</b>	<b>7.176</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.597.284	-1.016
2	Finansielle indtægter	58.827	239
	Finansielle omkostninger	-5.278.319	-7.083
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-59.407.677</b>	<b>-685</b>
3	Skat af årets resultat	-10.384.489	-1.354
	<b>Årets resultat</b>	<b>-69.792.165</b>	<b>-2.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-69.792.165	-2.039
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-69.792.165</b>	<b>-2.039</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	114.604.678	225.545
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.195	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>114.665.873</b>	<b>225.545</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.597
	Deposita	21.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>21.000</b>	<b>1.597</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>114.686.873</b>	<b>227.142</b>
	Handelsvarer	0	5
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	966.272	1.024
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.304
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	45.449	24
	Andre tilgodehavender	45.376	101
	Periodeafgrænsningsposter	3.500	25
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.060.597</b>	<b>7.479</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.773</b>	<b>3.784</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.069.370</b>	<b>11.269</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>115.756.243</b>	<b>238.411</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-62.301.274	7.491
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-61.801.274</b>	<b>7.991</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	2.755
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>2.755</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	106.709.405	150.533
	Kreditinstitutter	0	54.873
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>106.709.405</b>	<b>205.406</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.596.519	1.409
	Kreditinstitutter	62.569.674	14.061
	Depositum og andre skyldige omkostninger	3.157.161	3.670
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.461
	Anden gæld	2.524.758	640
	Periodeafgrænsningsposter	0	18
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>70.848.111</b>	<b>22.258</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>177.557.516</b>	<b>230.420</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>115.756.243</b>	<b>238.411</b>
7	Usikkerhed om going concern		
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.735.611	1.655
	Pensioner	133.293	148
	Andre omkostninger til social sikring	49.679	52
	Øvrige personaleomkostninger	88.451	105
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.007.033</b>	<b>1.960</b>
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	5	0
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renter mellemregning HUK Holding ApS	0	237
	Renter mellemregning HUK 2005 ApS	6.913	3
	Godtgørelse i forbindelse med handel ejendom	44.495	0
	Andre finansielle indtægter	7.418	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>58.827</b>	<b>239</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-45.449	0
	Sambeskatning	0	-24
	Regulering af udskudt skat	10.429.938	1.379
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>10.384.489</b>	<b>1.354</b>
<b>4</b>	<b>Investerings ejendomme</b>		
	<p>Investerings ejendomme består i år af 27 udlejningsejendomme (41 ejendomme sidste år) beliggende i Skive og Holstebro.</p> <p>Ejendommene er i år værdiansat til realisationsværdi modsat tidligere år hvor ejendommene værdiansattes ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input er:</p>		
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årlig leje pr. kvadratmeter, bolig	500 - 900	500 - 900
	Udlejningsprocent, bolig	94	93

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
Årlig leje pr. kvadratmeter, erhverv	300 - 500	300 - 500	
Udlejningsprocent, erhverv	60	79	
Afkastkrav i %	5,75 – 10,0	5,5 - 7,5	
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	7.491	7.991
Årets resultat	0	-69.792	-69.792
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>-62.301</b>	<b>-61.801</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	87.443.338	137.416
--	------------	---------

#### 7 Usikkerhed om going concern

Selskabets drift er hårdt ramt af konsekvenserne af indgået fastrenteaftale med selskabets primære finansieringskilde. Fastrente aftalen er termineret i regnskabsåret 2016.

Selskabet er endvidere ramt at store tom gange i selskabets erhvervslejemål.

Der er indgået aftale med selskabets finansieringskilder om afhændelse af selskabets ejendomme. Der er i 2016 afhændet 14 ejendomme og der forventes afhændet yderligere 12 ejendomme medio 2017. Af de resterende 15 ejendomme er der pt. Forhandling om salg af yderligere 9 ejendomme.

Som følge af dette fremskyndede salg er værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje målt til væsentlig højere forretningsprocent end tidligere.

#### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

Selskabets rentebytteaftale med primær finansieringskilde er i årets løb blevet termineret og konverteret til banklån. Selskabets primære kreditgiver har pålagt selskabet at afhænde ejendomsporteføljen. Der er i regnskabsåret 2016 afhændet 14 ejendomme og de resterende forsøges afhændet i det kommende regnskabsår.

Som følge af selskabets ejendomme tilstræbes solgt inden for en kort periode er værdiansættelsen af selskabets ejendomme målt til en væsentlig højere forretningsprocent end tidligere.

Der er indgået en samlet aftale med selskabets finansieringskilder for de kommende 12 måneder ud fra en overordnet realisationsplan.

Der er væsentlige usikkerheder omkring værdiansættelse af selskabets ejendomme ved salg indenfor de kommende 12 måneder og væsentlig usikkerheder omkring selskabets likviditetsmæssig udvikling ved løbende frasalg af selskabets ejendomme.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tidligere datter- søster- og moderselskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for den oprindelige sambeskatningskreds.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for den nuværende sambeskatningskreds.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom TDKK 186.762 og TERU 227.

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 114.605.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for Salling Bank A/S' mellemværende med M J Mortensen ApS og Treenigheden Holding ApS.

Leasingaftalen er ophørt i årets løb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Deposita måles til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver indregnes ikke i balancen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.