



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HEJCO GRUPPEN A/S
ENNGADE 1, 2. SAL, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2017

Henning N. Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Hejco Gruppen A/S Enggade 1, 2. sal 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 25 06 24 50 |
| | Stiftet: 30. november 1999 |
| | Hjemsted: Vejle |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Britta N. Jensen Henning N. Jensen Jørgen Gregers Jensen |
| Direktion | Henning N. Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Hejco Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. februar 2017

Direktion:

Henning N. Jensen

Bestyrelse:

Britta N. Jensen

Henning N. Jensen

Jørgen Gregers Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Hejco Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hejco Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 - 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.

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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Vejle, den 10. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt at være holdingselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud 12.587.584 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 48.735.451 kr.

Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet med et afkastkrav på 7%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOTAB | | -72.724 | 122.965 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -200.000 | -707.795 |
| Tilbageførsel af dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme..... | | -10.752 | 17.246 |
| DRIFTSRESULTAT | | -283.476 | -567.584 |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | | 13.731.670 | 9.378.593 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 1.213 | 112.573 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.177.003 | -272.111 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 12.272.404 | 8.651.471 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 315.180 | 106.587 |
| ÅRETS RESULTAT | | 12.587.584 | 8.758.058 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 1.000.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 13.731.670 | 8.628.593 |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -1.144.086 | -870.535 |
| I ALT | | 12.587.584 | 8.758.058 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.100.000 | 3.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 3.100.000 | 3.300.000 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 17.367.637 | 15.051.566 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 35.515.114 | 23.993.505 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 52.882.751 | 39.045.071 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 55.982.751 | 42.345.071 |
| Tilgodehavender, lejere..... | | 0 | 7.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 132.587 | 288.243 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 0 | 1.372.061 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 31.412 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 543.620 | 132.587 |
| Tilgodehavender..... | | 676.207 | 1.831.303 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 14.334 | 13.121 |
| Værdipapirer..... | | 14.334 | 13.121 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.923.013 | 24.151 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.613.554 | 1.868.575 |
| AKTIVER..... | | 59.596.305 | 44.213.646 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 1.265.000 | 1.265.000 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 46.319.250 | 32.587.580 |
| Overført overskud..... | | 1.151.201 | 2.295.286 |
| Forslag til udbytte..... | | 0 | 1.000.000 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 48.735.451 | 37.147.866 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 224.000 | 165.000 |
| Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 46.621 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 224.000 | 211.621 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.659.266 | 2.771.867 |
| Skyldig deposita og forudbetalt leje..... | | 109.010 | 95.320 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 2.768.276 | 2.867.187 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 123.353 | 123.353 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 3.677.216 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.841 | 2.086 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 98.197 | 0 |
| Gæld, associerede virksomheder..... | | 7.425.483 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 169.440 | 0 |
| Anden gæld..... | | 31.264 | 184.317 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 7.868.578 | 3.986.972 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 10.636.854 | 6.854.159 |
| PASSIVER..... | | 59.596.305 | 44.213.646 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |
| Medarbejderforhold | 10 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|---|-----------------|----------------------------|------|
| Andre finansielle indtægter | | | |
| Tilknyttede virksomheder..... | 0 | 38.825 | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 1.213 | 73.748 | |
| | 1.213 | 112.573 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -374.180 | -132.587 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 59.000 | 26.000 | |
| | -315.180 | -106.587 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Investerings- ejendomme | 3 |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 2.634.204 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 2.634.204 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016..... | | 665.796 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -200.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016..... | | 465.796 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 3.100.000 | |

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendomme i Holstebro, som er anskaffet i 2005. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2017 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note 4

| | Kapitalandele i dattervirk- somheder | Kapitalandele i associerede virksomheder |
|---|--|--|
| Kostpris 1. januar 2016..... | 820.067 | 4.743.434 |
| Tilgang..... | 1.000.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2016..... | 1.820.067 | 4.743.434 |
| Opskrivninger 1. januar 2016..... | 13.337.509 | 19.250.071 |
| Årets opskrivninger | 2.210.061 | 11.521.609 |
| Opskrivninger 31. december 2016..... | 15.547.570 | 30.771.680 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | 17.367.637 | 35.515.114 |

Egenkapital 5

| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|---|----------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 1.265.000 | 32.587.580 | 2.295.287 | 1.000.000 | 37.147.867 |
| Betalt udbytte..... | | | | -1.000.000 | -1.000.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 13.731.670 | -1.144.086 | | 12.587.584 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 1.265.000 | 46.319.250 | 1.151.201 | 0 | 48.735.451 |

Langfristede gældsforpligtelser 6

| | 1/1 2016 gæld i alt | 31/12 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 2.895.220 | 2.782.619 | 123.353 | 2.165.852 |
| Skyldig deposita og forudbetalt leje..... | 95.320 | 109.010 | 0 | 0 |
| | 2.990.540 | 2.891.629 | 123.353 | 2.165.852 |

Eventualposter mv. 7

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 169 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret ejerpantebrev på 1.300 tkr. med pant i ejendommen. Den regnskabsmæssigværdi af ejendommen udgør 3.100 tkr. Gælden andrager pr. 31. december 2016, 0 tkr.

Samme ejerpantebrev er stillet til sikkerhed for bankgæld i associerede selskab. Gælden andrager pr. 31. december 2016, 411 tkr.

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst realkreditpantebrev på 3.015 tkr. med pant i ejendommen. Restgælden i ejendommene udgør 2.783 tkr. mens regnskabsmæssigværdi udgør 3.100 tkr.

Der er afgivet betalingsgaranti overfor tredjemand på 462 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hejco Gruppen A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 11 tkr. og efter skat med 8 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med -11 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilknyttede- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.