

**Kok & Elert A/S**  
Niels Bohrs Vej 23  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 26898498

**Årsrapport 01.07.2018 -  
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.11.2019

**Dirigent**

---

Navn: Flemming Kok

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                           | 6                  |
| Balance pr. 30.06.2019                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                        | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kok & Elert A/S  
Niels Bohrs Vej 23  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 26898498  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Jeppé Opstrup  
Tom Elert Christensen  
Flemming Kok

### Direktion

Flemming Kok

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Kok & Elert 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 01.11.2019

### Direktion

Flemming Kok

### Bestyrelse

Jeppe Opstrup

Tom Elert Christensen

Flemming Kok

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kok & Elert A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kok & Elert A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder vores opmærksomheden til note 1 og 4 omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendomme, der består af udlejede ejendomme, er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. I den udstrækning, der sker ændringer i markedrenten og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 01.11.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11676

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.651 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør 16.638 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 |             | <b>2.642.632</b>             | <b>2.682.611</b>             |
| Personaleomkostninger                                    | 2           | (183.808)                    | 0                            |
| Af- og nedskrivninger                                    |             | (21.855)                     | 0                            |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |             | <b>2.436.969</b>             | <b>2.682.611</b>             |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder    |             | (27.457)                     | (67.418)                     |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |             | 3.187                        | 17.155                       |
| Andre finansielle omkostninger                           |             | (1.189.846)                  | (1.226.683)                  |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>        |             | <b>1.222.853</b>             | <b>1.405.665</b>             |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme             |             | 906.765                      | 247.793                      |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |             | <b>2.129.618</b>             | <b>1.653.458</b>             |
| Skat af årets resultat                                   | 3           | (478.928)                    | (380.122)                    |
| <b>Årets resultat</b>                                    |             | <b>1.650.690</b>             | <b>1.273.336</b>             |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |             |                              |                              |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                       |             | 0                            | 6.000.000                    |
| Overført resultat  |             | 1.650.690                    | (4.726.664)                  |
|  |             | <b>1.650.690</b>             | <b>1.273.336</b>             |



**Balance pr. 30.06.2019**

|  | <b>Note</b> | <b>2018/19<br/>kr.</b> | <b>2017/18<br/>kr.</b> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 50.821.001             | 49.695.000             |
| Fly  |             | 0                      | 0                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 123.845                | 0                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <b>50.944.846</b>      | <b>49.695.000</b>      |
| <br>   |             |                        |                        |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 405.125                | 432.582                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>405.125</b>         | <b>432.582</b>         |
| <br>   |             |                        |                        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>51.349.971</b>      | <b>50.127.582</b>      |
| <br>   |             |                        |                        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 83.376                 | 177.926                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 113.259                | 91.511                 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 2.186                  | 32.914                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 166.128                | 8.994                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>364.949</b>         | <b>311.345</b>         |
| <br>   |             |                        |                        |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>785.893</b>         | <b>0</b>               |
| <br>   |             |                        |                        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>1.150.842</b>       | <b>311.345</b>         |
| <br>   |             |                        |                        |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>52.500.813</b>      | <b>50.438.927</b>      |

## Balance pr. 30.06.2019

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 600.000                      | 600.000                      |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 16.037.008                   | 13.865.795                   |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 0                            | 6.000.000                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>16.637.008</u></b>     | <b><u>20.465.795</u></b>     |
| Udskudt skat                                       |             | 4.988.000                    | 4.682.000                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>4.988.000</u></b>      | <b><u>4.682.000</u></b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 27.468.884                   | 19.847.582                   |
| Deposita   |             | 450.180                      | 512.569                      |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 248.015                      | 391.931                      |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                      |             | 7.744                        | 10.852                       |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>28.174.823</u></b>     | <b><u>20.762.934</u></b>     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 1.273.765                    | 1.060.625                    |
| Bankgæld   |             | 0                            | 1.724.730                    |
| Deposita   |             | 514.689                      | 273.978                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 311.765                      | 85.796                       |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 366.931                      | 460.301                      |
| Anden gæld   | 6           | 233.832                      | 922.768                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.700.982</u></b>      | <b><u>4.528.198</u></b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>30.875.805</u></b>     | <b><u>25.291.132</u></b>     |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>52.500.813</u></b>     | <b><u>50.438.927</u></b>     |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 1           |                              |                              |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser      | 7           |                              |                              |
| Eventualforpligtelser                              | 8           |                              |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9           |                              |                              |

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

|                                  | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|----------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo                | 600.000                                 | 13.865.795   | 6.000.000  | 20.465.795           |
| Udbetalt ordinært<br>udbytte     | 0                                       | 0  | (6.000.000)  | (6.000.000)          |
| Øvrige<br>egenkapitalposter      | 0                                       | 667.337  | 0  | 667.337              |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser | 0                                       | (146.814)  | 0  | (146.814)            |
| Årets resultat                   | 0                                       | 1.650.690  | 0  | 1.650.690            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>600.000</b>                          | <b>16.037.008</b>  | <b>0</b>   | <b>16.637.008</b>    |

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en afkastbaseret model. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 4.

|   | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                   |                |                |
| Gager og lønninger                                | 167.192        | 0              |
| Pensioner   | 12.240         | 0              |
| Andre omkostninger til social sikring             | 2.188          | 0              |
| Andre personaleomkostninger                       | 2.188          | 0              |
|   | <b>183.808</b> | <b>0</b>       |
| <br>  |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b>       | <b>0</b>       |

|                                    | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                |                |
| Aktuel skat                        | 172.945        | 243.134        |
| Ændring af udskudt skat            | 306.000        | 137.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | (17)           | (12)           |
|                                    | <b>478.928</b> | <b>380.122</b> |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> | <b>Fly<br/>kr.</b>        | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|---------------------------|--|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |                           |  |
| Kostpris primo                      | 33.554.115                                       | 3.025.099                 | 0  |
| Tilgange                            | <u>219.236</u>                                   | <u>0</u>                  | <u>145.700</u>   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>33.773.351</u></b>                         | <b><u>3.025.099</u></b>   | <b><u>145.700</u></b>  |
| <br>                                |  |                           |  |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0  | (3.025.099)               | 0  |
| Årets afskrivninger                 | <u>0</u>   | <u>0</u>                  | <u>(21.855)</u>  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b><u>0</u></b>                                  | <b><u>(3.025.099)</u></b> | <b><u>(21.855)</u></b>   |
| <br>                                |  |                           |  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 16.140.885                                       | 0                         | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | <u>906.765</u>                                   | <u>0</u>                  | <u>0</u>   |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b><u>17.047.650</u></b>                         | <b><u>0</u></b>           | <b><u>0</u></b>  |
| <br>                                |  |                           |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>50.821.001</u></b>                         | <b><u>0</u></b>           | <b><u>123.845</u></b>  |

Investerings ejendomme er en kontorejendom på 3.544 m<sup>2</sup> beliggende i Stilling.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige lejeindtægt udgør 3.174 t.kr. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med variable opsigelsesvarsler.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets erhvervs ejendomme udgør 5,75% pr. 30.06.2019 (30.06.2018: 5,75%).

Ejendommen er værdiansat til 15 t.kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

|  | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--|---|---|---|--|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>  |   |   |   |  |
| Gæld til   |   |   |   |  |
| realkreditinstitutter  | 1.273.765   | 1.060.625   | 27.468.884  | 22.224.694                             |
| Deposita   | 0   | 0   | 450.180   | 0                                      |
| Skyldig selskabsskat   | 0   | 0   | 248.015   | 0                                      |
| Skyldige<br>sambeskatningsbidrag   | 0   | 0   | 7.744   | 0                                      |
|  | <b>1.273.765</b>  | <b>1.060.625</b>  | <b>28.174.823</b>                                       | <b>22.224.694</b>                      |
|  |   |   | <b>2018/19<br/>kr.</b>                                  | <b>2017/18<br/>kr.</b>                 |
| <b>6. Anden gæld</b>   |   |   |   |  |
| Moms og afgifter   |   |   | 219.652   | 255.431                                |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.   |   |   | 10.300  | 0                                      |
| Afledte finansielle instrumenter   |   |   | 0   | 667.337                                |
| Anden gæld i øvrigt  |   |   | 3.880   | 0                                      |
|  |   |   | <b>233.832</b>  | <b>922.768</b>                         |
| For afledte finansielle instrumenter henvises der til note 4.  |   |   |   |  |
|  |   |   | <b>2018/19<br/>kr.</b>                                  | <b>2017/18<br/>kr.</b>                 |
| <b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>  |   |   |   |  |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt   |   |   | <b>835.349</b>  | <b>0</b>                               |
| <b>8. Eventualforpligtelser</b>  |   |   |   |  |
| Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med indkomståret 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. |   |   |   |  |
| <b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |   |   |   |  |
| Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.821 t.kr.  |   |   |   |  |

## 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 regnskabsmæssige pengestrømsikring og som er indgået til sikring af en fast rente, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra investeringsejendomme og måles til dagsværdi af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

## 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.