

**Brdr. Hansen, Langeskov ApS**

Nyborgvej 22  
5550 Langeskov

CVR-nummer 27041507

**Årsrapport**

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 27. maj 2019

---

Keld Ib Hansen  
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                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Noter                                      | 11       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Brdr. Hansen, Langeskov ApS  
Nyborgvej 22  
5550 Langeskov

Hjemstedskommune: Kerteminde  
CVR-nummer: 27041507  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Keld Ib Hansen  
Janus Hansen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Brdr. Hansen, Langeskov ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, 27. maj 2019

### Direktionen:

Keld Ib Hansen

Janus Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i Brdr. Hansen, Langeskov ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Hansen, Langeskov ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 27. maj 2019

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt besiddelse af ejerandele i tilknyttede virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



|      |  | 2018             | 2017         |
|------|--|------------------|--------------|
| Note | <b>Resultatopgørelse</b>   | DKK              | 1.000 DKK    |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>   |                  |              |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>1.074.943</b> | <b>1.110</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                                     | -240.000         | -29          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>834.943</b>   | <b>1.081</b> |
|      | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                             | 2.763.008        | 786          |
| 1    | Finansielle indtægter  | 8.526            | 8            |
|      | Finansielle omkostninger   | -184.035         | -173         |
|      | <b>Resultat før skat</b>   | <b>3.422.442</b> | <b>1.703</b> |
| 2    | Skat af årets resultat   | -145.619         | -198         |
|      | <b>Årets resultat</b>  | <b>3.276.823</b> | <b>1.505</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |              |
|      | Foreslået udbytte  | 1.500.000        | 600          |
|      | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.763.008        | 786          |
|      | Overført resultat  | -986.185         | 119          |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>   | <b>3.276.823</b> | <b>1.505</b> |
| 3    | Antal beskæftigede   |                  |              |

| Note                            | Balance  | 2018<br>DKK       | 2017<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                   |                   |
| 4                               | Investeringsejendomme                            | 18.740.000        | 18.980            |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>18.740.000</b> | <b>18.980</b>     |
| 5                               | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder         | 13.069.851        | 10.307            |
|                                 | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 | <b>13.069.851</b> | <b>10.307</b>     |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>31.809.851</b> | <b>29.287</b>     |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 33.898            | 1                 |
|                                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 962.814           | 838               |
|                                 | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 544.138           | 116               |
|                                 | Andre tilgodehavender                            | 11.265            | 1                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>1.552.115</b>  | <b>956</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>107.079</b>    | <b>106</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>1.659.194</b>  | <b>1.063</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>33.469.045</b> | <b>30.350</b>     |

| Note                             | Balance  | 2018<br>DKK       | 2017<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |  |                   |                   |
|                                  | Virksomhedskapital   | 125.000           | 125               |
|                                  | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 12.754.179        | 9.991             |
|                                  | Overført resultat  | 2.706.224         | 3.692             |
|                                  | Foreslået udbytte  | 1.500.000         | 600               |
| 6                                | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>17.085.403</b> | <b>14.409</b>     |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat                              | 781.744           | 825               |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              | <b>781.744</b>    | <b>825</b>        |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                             | 11.535.014        | 11.886            |
| 7                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>11.535.014</b> | <b>11.886</b>     |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                             | 357.089           | 357               |
| 8                                | Kreditinstitutter  | 2.531.279         | 2.220             |
|                                  | Deposita og forudbetalt leje                               | 452.295           | 498               |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 25.000            | 25                |
|                                  | Selskabsskat   | 677.317           | 80                |
|                                  | Anden gæld   | 11.622            | 39                |
|                                  | Periodeafgrænsningsposter                                  | 12.281            | 11                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>4.066.883</b>  | <b>3.230</b>      |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>              | <b>16.383.641</b> | <b>15.941</b>     |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>33.469.045</b> | <b>30.350</b>     |
| 9                                | Eventualforpligtelser                                      |                   |                   |
| 10                               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                   |

| Noter    | 2018   | 2017              |               |
|----------|--|-------------------|---------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK         |               |
| <b>1</b> | <b>Finansielle indtægter</b>   |                   |               |
|          | Renter tilknyttede virksomheder  | 8.526             | 8             |
|          | <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>8.526</b>      | <b>8</b>      |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>  |                   |               |
|          | Skat af årets resultat   | 189.179           | 214           |
|          | Regulering af udskudt skat   | -43.560           | -16           |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>145.619</b>    | <b>198</b>    |
| <b>3</b> | <b>Antal beskæftigede</b>  |                   |               |
|          | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1). |                   |               |
| <b>4</b> | <b>Investeringsejendomme</b>   |                   |               |
|          | Kostpris 1. januar   | 15.464.422        | 15.435        |
|          | Tilgang i årets løb  | 0                 | 29            |
|          | Kostpris 31. december  | 15.464.422        | 15.464        |
|          | Dagsværdiregulering 1. januar  | 3.515.578         | 3.545         |
|          | Årets dagsværdiregulering  | -240.000          | -29           |
|          | Dagsværdireguleringer 31. december   | 3.275.578         | 3.516         |
|          | <b>Investeringsejendomme i alt</b>   | <b>18.740.000</b> | <b>18.980</b> |

Investeringsejendomme består af 3 boligejendomme, beliggende i Langeskov og Ullerslev. Ejendommene er anskaffet i 2003, 2004 og 2013.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Der er anvendt følgende afkastkrav i %:

Boligejendomme            6 og 7

|              |      |           |
|--------------|------|-----------|
|              | 2018 | 2017      |
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af investeringsejendomme:

|  |        |
|--|--------|
| Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående: | 20.191 |
| Afkastkrav ½ % større end ovenstående: | 17.482 |

## 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|   |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar                                    | 315.672           | 316           |
| Kostpris 31. december                                 | 315.672           | 316           |
| Værdireguleringer 1. januar                           | 9.991.171         | 9.039         |
| Årets resultatandel                                   | 2.763.008         | 786           |
| Øvrige egenkapitalbevægelser                          | 0                 | 166           |
| Værdireguleringer 31. december                        | 12.754.179        | 9.991         |
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>13.069.851</b> | <b>10.307</b> |

|   |                       |           |
|---|-----------------------|-----------|
| Navn  | Hjemsted              | Ejerandel |
| Ejendomsselskabet<br>Odensevej 18 B,<br>Langeskov ApS | Kerteminde<br>Kommune | 100 %     |

|          |                           |                                       |  |                              |                              |               |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>6</b> | <b>Egenkapital</b>        | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Reserver<br/>for netto-<br/>opskriv-<br/>ninger</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>I alt</b>  |
|          |                           | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK  | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK     |
|          | Saldo primo               | 125                                   | 9.991  | 3.692                        | 600                          | 14.409        |
|          | Udbetalt udbytte          | 0                                     | 0  | 0                            | -600                         | -600          |
|          | Årets resultat            | 0                                     | 2.763  | -986                         | 1.500                        | 3.277         |
|          | <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125</b>                            | <b>12.754</b>  | <b>2.706</b>                 | <b>1.500</b>                 | <b>17.085</b> |

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

|  |            |        |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 10.321.718 | 10.673 |
|--|------------|--------|

| Noter                          | 2018             | 2017         |
|--------------------------------|------------------|--------------|
|                                | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>8 Kreditinstitutter</b>     |                  |              |
| Andre pengekreditorer          | 2.531.279        | 2.220        |
| <b>Kreditinstitutter i alt</b> | <b>2.531.279</b> | <b>2.220</b> |

**9 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør TDKK 677 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.114, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 18.740.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 750, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 9.210. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### 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 opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 acontoskatter.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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