

## **P. Christensen Ejendomme A/S**

Krumtappen 20  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27957102

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jon Stefansson

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

P. Christensen Ejendomme A/S  
Krumtappen 20  
5260 Odense S

CVR-nr.: 27957102

Stiftet: 01.09.2004

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Jon Stefansson, formand  
Peter Lygum Christensen  
Ove Georg Rasmussen  
Preben Fog Svendsen  
Knud Werner Koch-Jensen

### **Direktion**

Tommy Sørensen  
Peter Lygum Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for P. Christensen Ejendomme 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.04.2017

### Direktion

Tommy Sørensen

Peter Lygum Christensen

### Bestyrelse

Jon Stefansson  
formand

Peter Lygum Christensen

Ove Georg Rasmussen

Preben Fog Svendsen

Knud Werner Koch-Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i P. Christensen Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P. Christensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Kolding, den 04.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 819 t.kr. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabet har bibeholdt sine aktiviteter i lighed med tidligere år.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.509.511</b>	<b>11.649.478</b>
Af- og nedskrivninger		(3.564.795)	(3.890.943)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.944.716</b>	<b>7.758.535</b>
Andre finansielle indtægter		55.323	135.227
Andre finansielle omkostninger	1	(6.990.565)	(7.096.551)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.009.474</b>	<b>797.211</b>
Skat af årets resultat	2	(190.947)	(151.818)
<b>Årets resultat</b>		<b>818.527</b>	<b>645.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		818.527	645.393
		<b>818.527</b>	<b>645.393</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		186.017.590	189.264.183
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>186.017.590</b>	<b>189.264.183</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>186.017.590</b>	<b>189.264.183</b>
Andre tilgodehavender		67.320	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.843.238	425.040
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.910.558</b>	<b>425.040</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.462</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.043.020</b>	<b>425.040</b>
<b>Aktiver</b>		<b>188.060.610</b>	<b>189.689.223</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		32.505.395	33.456.916
Overført overskud eller underskud		<u>13.546.217</u>	<u>11.315.203</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>47.051.612</u></b>	<b><u>45.772.119</u></b>
Udskudt skat	5	<u>16.807.588</u>	<u>14.643.387</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>16.807.588</u></b>	<b><u>14.643.387</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.161.476	51.803.859
Bankgæld		17.409.422	15.460.474
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.343.534	6.133.426
Anden gæld		<u>17.872.388</u>	<u>19.063.370</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>86.786.820</u></b>	<b><u>92.461.129</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	8.622.259	7.954.230
Bankgæld		8.943.156	9.724.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.028	141.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.903.127	17.409.164
Anden gæld		<u>868.020</u>	<u>1.582.797</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.414.590</u></b>	<b><u>36.812.588</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>124.201.410</u></b>	<b><u>129.273.717</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>188.060.610</u></b>	<b><u>189.689.223</u></b>
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	40.681.138	4.090.981	45.772.119
Ændring i regnskabspraksis	0	(7.224.222)	7.224.222	0
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>33.456.916</b>	<b>11.315.203</b>	<b>45.772.119</b>
Opløsning af opskrivninger	0	(951.521)	951.521	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	590.982	590.982
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(130.016)	(130.016)
Årets resultat	0	0	818.527	818.527
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>32.505.395</b>	<b>13.546.217</b>	<b>47.051.612</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.436.024	1.384.800
Renteomkostninger i øvrigt	5.481.985	5.711.751
Øvrige finansielle omkostninger	72.556	0
	<b>6.990.565</b>	<b>7.096.551</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(1.843.238)	(425.040)
Ændring af udskudt skat	2.034.185	565.811
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.895
Effekt af ændrede skattesatser	0	6.152
	<b>190.947</b>	<b>151.818</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		165.092.736
Tilgange		3.200.000
Afgange		(2.060.610)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>166.232.126</b>
Opskrivninger primo		53.177.957
Tilbageførsel ved afgang		(549.142)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>52.628.815</b>
Af- og nedskrivninger primo		(29.006.510)
Årets afskrivninger		(3.878.055)
Tilbageførsel ved afgang		41.214
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(32.843.351)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>186.017.590</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet		<b>144.344.008</b>

Seneste eksterne dagsværdiurdering af grunde og bygninger er foretaget i 2015.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.000	1000	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	18.827.507	18.578.437
Finansielle anlægsaktiver	(178.517)	(194.308)
Fremførbare skattemæssige underskud	(1.841.402)	(3.740.742)
	<b>16.807.588</b>	<b>14.643.387</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.642.384	4.642.384	47.161.476	28.591.945
Bankgæld	1.596.000	1.581.275	17.409.422	9.429.422
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.783.875	1.730.571	4.343.534	0
Anden gæld	600.000	0	17.872.388	11.096.194
	<b>8.622.259</b>	<b>7.954.230</b>	<b>86.786.820</b>	<b>49.117.561</b>

## 7. Finansielle instrumenter

Under langfristede gældsforpligtelser (anden gæld) samt kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af 2 renteswaps på i alt 14.152 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på i alt 58.319 t.kr. (2015: 60.644 t.kr.) og sikrer en fast rente på ca. 4,75% i restløbetiden på 11 år.

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. Christensen, Odense, Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40.840 t.kr. (2015: 38.840 t.kr.), pantebreve på i alt 80.000 t.kr. (2015: 80.000 t.kr.) samt skadesløsbrev på i alt 12.000 t.kr. (2015: 12.000 t.kr.) til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter. Ejerpantebreve og skadesløsbrev er med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi 31.12.2016 på 183.109 t.kr. (2015: 186.318 t.kr.) Derudover er der øvrige hæftelser på i alt 40 t.kr. (2015: 50 t.kr.).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende gæld i søsterselskaber på 61.152 t.kr.

Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud på visse af virksomhedens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 163.310 t.kr. (2015: 163.515 t.kr.).

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

P. Christensen, Odense, Holding A/S, Krumtappen 20, 5260 Odense S.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabslovens ændret på følgende områder:

### Egenkapital

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af opskrevne aktiver.

Den ændrede regnskabspraksis har ikke haft nogen indvirkning på årets resultat, balancesummen eller egenkapitalen. Effekten af praksisændringen pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, som alene er en reklassifikation mellem reserver for opskrivninger og over til overført overskud, jf. egenkapitalopgørelsen side 10. Sammenligningstal er tilpasset ovenstående.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning til dagsværdi testes via en ekstern mægler vurdering med intervaller på op til 3 år. Der afskrives ikke på grunde. Værdireguleringer foretages på egenkapitalen og bindes på reserve for opskrivninger med fradrag af beregnet skat.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.