

**GLOSTRUP ERHVERVSEJENDOMME A/S**  
**MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2018

---

Peter Westphall

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Glostrup Erhvervsejendomme A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 29 01 12 49 Stiftet: 30. august 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Mathias Kaastrup-Olsen, Formand Klaus Jacob Jensen David Emil Kaastrup-Olsen
<b>Direktion</b>	Peter Westphall
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank A/S, Erhvervsejendomme Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Glostrup Erhvervsejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Peter Westphall

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Per Mathias Kaastrup-Olsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Klaus Jacob Jensen

\_\_\_\_\_  
David Emil Kaastrup-Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Glostrup Erhvervsejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten [Usikkerhed ved going concern] i årsregnskabet hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og normale låneafdrag i de førstkomende år.

Det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, alternativt at der i selskabet vil kunne skabes den nødvendige likviditet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## 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 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.

København, den 9. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom samt udvikling heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er fortsat et stort udbud af ledige lokaler i erhvervs- og industri områder i Glostrup, Albertslund og Brøndby. Tomgang i selskabets ejendomme har i 2017 været faldende men er stadig forholdsvis høj. Tomgangen forventes yderligere nedbragt i 2018.

Dagsværdi for ejendommene er beregnet på grundlag af afkastet beregnet ud fra ejendommenes nettoleje pr. 31. december 2017. Afkastet er ansat til mellem 7,93% og 6,25% afhængig af lejemålenes anvendelse og indretning.

Selskabets ledelse er opmærksomme på at selskabets kreditfaciliteter i 2018 vil blive overtrukket, primært som følge af aftalt låneafvikling, tkr. 14.235 i 2018.

Det forventes at selskabet i 2018 tilføres likviditet i forbindelse med realisation af dele af selskabets aktiver eller alternativt ved anden kapitaltilførsel. Samtidig arbejdes der på at aftale med selskabets kreditorer der for nuværende udløber 31. august 2018 kan genforhandles eller videreføres, således at den nødvendige likviditet til opfyldelse af selskabets forpligtelser sikres.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et ordinært positivt driftsresultat før opskrivninger og skat på tkr. 1.044.

Selskabet har en egenkapital pr. 31. december 2017 på tkr. 26.818.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der arbejdes fortsat på genudlejning og dermed på nedbringelse af tomgangen.

Det forventes i øvrigt at selskabet i løbet af 2018 vil foretage afhændelse af dele af selskabets aktiver, ejendomme og/eller kapitalandele, samt at aftale med selskabets kreditorer genforhandles.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>1.194.472</b>	<b>1.156.295</b>
Personaleomkostninger.....	2	-150.433	-187.886
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.050.000	33.294.282
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.094.039</b>	<b>34.262.691</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		561.089	875.617
Andre finansielle indtægter.....	3	0	566
Andre finansielle omkostninger.....		-697.100	-874.135
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>12.958.028</b>	<b>34.264.739</b>
Skat af årets resultat.....	4	-2.709.727	-6.715.962
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.248.301</b>	<b>27.548.777</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		561.089	875.617
Overført resultat.....		9.687.212	26.673.160
<b>I ALT</b> .....		<b>10.248.301</b>	<b>27.548.777</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		78.150.000	66.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>78.150.000</b>	<b>66.100.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		4.355.248	3.794.159
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>4.355.248</b>	<b>3.794.159</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>82.505.248</b>	<b>69.894.159</b>
Tilgodehavende husleje.....		505.556	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.851.756	1.934.349
Andre tilgodehavender.....		387.207	336.452
Tilgodehavende selskabsskat.....		21.445	130.451
Periodeafgrænsningsposter.....		55.036	17.481
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.821.000</b>	<b>2.418.733</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.053.580</b>	<b>4.665.738</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.874.580</b>	<b>7.084.471</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>91.379.828</b>	<b>76.978.630</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.436.706	875.617
Overført overskud.....		24.881.676	15.194.464
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>26.818.382</b>	<b>16.570.081</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.952.319	5.221.147
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.952.319</b>	<b>5.221.147</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.941.413	42.400.907
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>37.941.413</b>	<b>42.400.907</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	4.541.593	4.471.994
Gæld til pengeinstitutter.....		4.345.611	4.313.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		697.070	410.250
Anden gæld.....		9.083.440	3.591.251
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.667.714</b>	<b>12.786.495</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>56.609.127</b>	<b>55.187.402</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>91.379.828</b>	<b>76.978.630</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		

## NOTER

			Note
		2017 kr.	
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Erstatning rådgiveransvar.....		125.000	
		<b>125.000</b>	
Posten indgår i nettoomsætningen og vedrører erstatning modtaget ved forlig i 2017.			
		2017 kr.	2016 kr.
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	150.433	187.886	
	<b>150.433</b>	<b>187.886</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	566	
	<b>0</b>	<b>566</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-21.445	-130.451	
Regulering af udskudt skat.....	2.731.172	6.846.413	
	<b>2.709.727</b>	<b>6.715.962</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		100.388.202	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>100.388.202</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-34.288.202	
Årets værdireguleringer.....		12.050.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>-22.238.202</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>78.150.000</b>	

**NOTER**
**Note**

Investeringsejendomme består af 8 stk. erhvervsmæssigt udlejet ejendomme beliggende i erhvervs- og industriområder i Glostrup.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 5.699 tkr. samlet set for de 8 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 582, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.084 tkr. samt en udlejningsprocent på ca. 88 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,25-7,93 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Finansielle anlægsaktiver**
**6**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	2.918.569
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>2.918.569</b>
Opskrivninger 1. januar 2017.....	875.590
Årets opskrivninger .....	561.089
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>1.436.679</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>4.355.248</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>	

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Kirkebjerg Søpark ApS, København.....	3.181.655	266.117	100 %
Kirkebjerg Parkvej ApS, København.....	1.173.593	294.972	100 %

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	875.617	15.194.464	16.570.081
Forslag til årets resultatdisponering.....		561.089	9.687.212	10.248.301
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.436.706</b>	<b>24.881.676</b>	<b>26.818.382</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	46.872.901	42.483.006	4.541.593	19.937.158
	<b>46.872.901</b>	<b>42.483.006</b>	<b>4.541.593</b>	<b>19.937.158</b>

#### Eventualposter mv.

9

##### Eventualforpligtelser

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GEAS Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaber for selskabenes samlede prioritetsgæld mv, i alt tkr. 95.752. Til sikkerhed herfor er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 78.150, samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, bogført værdi 31. december 2017 tkr. 4.355.

Herudover er likvide beholdninger saldo 31. december 2017 tkr. 1.054 stillet til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit m.fl.

##### Usikkerhed ved going concern

11

Selskabets forpligtelser vedrørende afdrag på gældsposter vil under normale omstændigheder betyde likviditetsbehov i 2018 som selskabet pt. ikke vil kunne opfylde.

Det forventes at selskabet i 2018 tilføres likviditet i forbindelse med realisation af dele af selskabets aktiver eller alternativ ved indskud af kapital.

Samtidig arbejdes der på aftale med selskabets kreditorer til sikring af den nødvendige likviditet til opfyldelse af selskabets forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Glostrup Erhvervsjendomme A/S for 2017 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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 virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.