

---

# ***Lillebælt Gruppen A/S***

Fynsvej 9, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 23 03 15

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /4 2016

Jens Belling  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lillebælt Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. april 2016

## Direktion

Jens Belling  
direktør

## Bestyrelse

Thorkild Ladefoged  
formand

Jens Belling

Ole Michael Friis

Uwe Teichert

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lillebælt Gruppen A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lillebælt Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lillebælt Gruppen A/S Fynsvej 9 5500 Middelfart  CVR-nr.: 29 23 03 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Thorkild Ladefoged, formand Jens Belling Ole Michael Friis Uwe Teichert
<b>Direktion</b>	Jens Belling
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Advokat</b>	Focus Advokater
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit  Danske Bank

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at opføre, eje, administrere samt købe og sælge fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.362.261, heraf værdireguleringer på DKK -148.195, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 67.432.449.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Grundet usikkerhed vedrørende visse aktiver i associeret virksomhed er der usikkerhed ved indregning og måling af denne. Usikkerheden er uddybet i note 1.

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af værdiansættelsesmodeller. Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdi.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>8.532.801</b>	<b>9.914.384</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-148.195	-464.409
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>8.384.606</b>	<b>9.449.975</b>
Personaleomkostninger	2	-5.630.805	-5.554.815
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-108.437	-124.842
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.645.364</b>	<b>3.770.318</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.584	-3.078.230
Finansielle indtægter	3	643.153	745.851
Finansielle omkostninger	4	-1.501.176	-2.271.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.793.925</b>	<b>-833.235</b>
Skat af årets resultat	5	-431.664	-369.427
<b>Årets resultat</b>		<b>1.362.261</b>	<b>-1.202.662</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.584	0
Overført resultat	1.355.677	-1.202.662
	<b>1.362.261</b>	<b>-1.202.662</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	7	87.436.533	87.436.533
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	137.187	231.664
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>87.573.720</b>	<b>87.668.197</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	38.784.500	38.777.915
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>38.784.500</b>	<b>38.777.915</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>126.358.220</b>	<b>126.446.112</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.700</b>	<b>3.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		602.660	43.750
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	73.877	264.580
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.244.573	18.924.236
Andre tilgodehavender		903.422	1.460.498
Periodeafgrænsningsposter		156.478	174.988
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.981.010</b>	<b>20.868.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>21</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.984.710</b>	<b>20.871.773</b>
<b>Aktiver</b>		<b>143.342.930</b>	<b>147.317.885</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.584	0
Overført resultat		62.425.865	61.070.188
<b>Egenkapital</b>	10	<b>67.432.449</b>	<b>66.070.188</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.725.627	4.789.332
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.725.627</b>	<b>4.789.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.920.725	49.066.611
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>47.920.725</b>	<b>49.066.611</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.300.230	752.380
Kreditinstitutter		16.168.000	19.558.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		412.085	1.836.418
Selskabsskat		2.076.052	2.214.894
Anden gæld		3.307.762	3.029.826
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.264.129</b>	<b>27.391.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.184.854</b>	<b>76.458.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>143.342.930</b>	<b>147.317.885</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	0	61.070.188	66.070.188
Årets resultat	0	6.584	1.355.677	1.362.261
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.584</b>	<b>62.425.865</b>	<b>67.432.449</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af kapitalandel i associeret virksomhed, der indregnes efter indre værdis metode, er forbundet med usikkerhed. Usikkerheden knytter sig til den associerede virksomheds projektbeholdning af grunde og igangværende byggerier. I forbindelse med værdiansættelsen af projektbeholdning har den associerede virksomheds ledelse forudsat, at en del af selskabets byggeretskvadratmeter kan anvendes til formål, som kræver ændringer i gældende lokalplan. Som følge af usikkerhed omkring ændring i lokalplanen, er måling af den associerede virksomheds projektbeholdning forbundet med usikkerhed. Som følge heraf er målingen af kapitalandel i associeret virksomhed forbundet med usikkerhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets investeringsejendom er omtalt i note 7.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.036.501	4.886.427
Pensioner	385.130	398.360
Andre omkostninger til social sikring	26.190	27.540
Andre personaleomkostninger	<u>182.984</u>	<u>242.488</u>
	<b><u>5.630.805</u></b>	<b><u>5.554.815</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	643.153	704.662
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>41.189</u>
	<b><u>643.153</u></b>	<b><u>745.851</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	165.202	469.107
Andre finansielle omkostninger	<u>1.335.974</u>	<u>1.802.067</u>
	<b><u>1.501.176</u></b>	<b><u>2.271.174</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	495.369	634.211
Årets udskudte skat	-63.705	-264.784
	<u><b>431.664</b></u>	<u><b>369.427</b></u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		2.938.820
Tilgang i årets løb		13.960
Afgang i årets løb		-249.698
Kostpris 31. december		<u>2.703.082</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.707.157
Årets afskrivninger		108.436
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-249.698
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.565.895</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>137.187</b></u>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>65.263.315</u>
Kostpris 31. december		<u>65.263.315</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>22.173.218</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>22.173.218</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>87.436.533</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet..

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt afkastprocent på 6,08%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,6	6,1	6,6
Dagsværdi	94.901.214	87.436.533	80.790.487
Ændring i dagsværdi	7.464.681	0	-6.646.046

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	98.429.778	98.429.778
Tilgang i årets løb	38.777.915	0
Afgang i årets løb	-98.429.778	0
Kostpris 31. december	<u>38.777.915</u>	<u>98.429.778</u>
Værdireguleringer 1. januar	-59.651.863	-56.573.633
Årets afgang	59.651.863	0
Årets resultat	<u>6.585</u>	<u>-3.078.230</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>6.585</u>	<u>-59.651.863</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>38.784.500</u></b>	<b><u>38.777.915</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Odense Projektudviklingsselskab Holding A/S	Middelfart	35.000.000	20%

## 9 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af periodens produktion	596.677	597.856
Modtagne acontobetalinge	-522.800	-333.276
	<u>73.877</u>	<u>264.580</u>

## 10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt DKK 5.000.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	35.484.188	38.128.000
Mellem 1 og 5 år	12.436.537	10.938.611
Langfristet del	47.920.725	49.066.611
Inden for 1 år	1.300.230	752.380
	<b>49.220.955</b>	<b>49.818.991</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingkontrakter

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	208.080	102.360
Mellem 1 og 5 år	75.795	25.882
	<b>283.875</b>	<b>128.242</b>

Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 10 mdr. (2014: 22 mdr.)	733.246	1.573.806
---	---------	-----------

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 50.729, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	87.436.533	87.436.533
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.400, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af:	87.436.533	87.436.533
---	------------	------------



## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Aktier i associeret virksomhed med regnskabsmæssig værdi, der udgør:	38.784.500	38.777.915
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Der er stillet betalingsgaranti vedrørende entreprisekontrakter på	1.156.000	1.225.000

### Eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen en sag mod selskabet for påstået erstatningsansvar. Det er selskabets vurdering, at sagen ikke vil medføre tab.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 13 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Belling Holding ApS

Hovedaktionær

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Belling Holding ApS, Middelfart.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lillebælt Gruppen A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Regnskabspraksis

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

## ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af den resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalingen fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.