

**Hans A/S**  
**Marius Jensens Vej 11**  
**7800 Skive**

**CVR-nummer 29788634**

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15 / 11 2019



---

Hans Jakobsen  
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	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Hans A/S

Marius Jensens Vej 11

7800 Skive

Hjemstedskommune:

Skive

CVR-nummer:

29788634

Regnskabsperiode:

1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Bestyrelse

Lars Norgren Kopp

Hans Jakobsen

Jørn Jakobsen

Thomas Lind-Holm

### Direktion

Hans Jakobsen

### Revisor

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab

Reservevej 79

7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Hans A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 31. oktober 2019

### Direktionen:

  
Hans Jakobsen

### Bestyrelsen:

  
Lars Nørgren Kopp  
Formand

  
Hans Jakobsen

  
Jørn Jakobsen

  
Thomas Lind-Holm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Hans A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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, 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 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.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Skive, 31. oktober 2019

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme til både erhverv og boligformål.

Ejendommene er beliggende i Skive.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har stort fokus på udviklingen i omkostningerne samt optimering af lejesikkerhed for koncernens udlejningsejendomme via massiv kundeservice.

Selskabet har ombygget 262 erhvervs m2 til bolig m2 og straksafskrevet TDKK 3.950 i regnskabsåret, der er påbegyndt yderligere ombygning af 1000 erhvervs m2 til bolig som afsluttes i 2019-2020.

Selskabets fordeling på erhverv og bolig vil efter ombygningen i 2019-2020 udgøre 85 % bolig og 15 % erhverv imod tidligere 79 % bolig og 21 % erhverv.

Selskabet har omlagt variable lån til fastforrentede lån for TDKK 47.525 for fremtidssikring af selskabets aktiver og indtjeningsevne. Selskabets andel af fastforrentede lån udgør 57,50 % og variable lån 42,50 %.

Selskabets renteswap har i regnskabsåret påvirket selskabets resultat positivt med TDKK 787. Dagsværdireguleringen af dette føres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen udviser et underskud efter skat på TDKK 3.585 og balancen en egenkapital på TDKK 60.214. 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.



Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.875.885</b>	<b>11.506</b>
1	Personaleomkostninger	-3.108.036	-2.351
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.357.824	-259
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-66.009	-46
	Andre driftsomkostninger	-337.638	-164
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.006.378</b>	<b>8.687</b>
2	Finansielle indtægter	9.919	22
	Finansielle omkostninger	-5.997.153	-4.338
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.980.856</b>	<b>4.370</b>
3	Skat af årets resultat	-604.180	-778
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.585.036</b>	<b>3.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	100.000	100
	Overført resultat	-3.685.036	3.492
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-3.585.036</b>	<b>3.592</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
4	Investeringsejendomme	268.755.000	270.630
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	143.637	210
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>268.898.637</b>	<b>270.840</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>268.898.637</b>	<b>270.840</b>
	Varebeholdning	360.201	302
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>360.201</b>	<b>302</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	94.176	231
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	171
	Andre tilgodehavender	162.986	91
	Periodeafgrænsningsposter	6.781	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>263.943</b>	<b>499</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.285.644</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.909.788</b>	<b>803</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>274.808.425</b>	<b>271.643</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	59.113.535	62.011
	Foreslået udbytte	100.000	100
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>60.213.535</b>	<b>63.111</b>
	Hensættelser til udskudt skat	15.134.000	16.041
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>15.134.000</b>	<b>16.041</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	184.435.529	172.307
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	756
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>184.435.529</b>	<b>173.063</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.050.917	2.897
	Kreditinstitutter	4.346.662	8.958
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.413.851	6.061
	Gæld til tilknyttede virksomheder	176.655	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	756.492	371
	Anden gæld	1.280.783	1.141
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.025.361</b>	<b>19.428</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>214.594.890</b>	<b>208.532</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>274.808.425</b>	<b>271.643</b>
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	2.328.602	1.594
Pensioner	649.778	636
Andre omkostninger til social sikring	64.691	71
Øvrige personaleomkostninger	64.965	50
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.108.036</b>	<b>2.351</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	6	6
<b>2</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	5.170	8
Andre finansielle indtægter	4.750	13
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>9.919</b>	<b>22</b>
<b>3</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	756
Regulering af udskudt skat	604.180	22
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>604.180</b>	<b>778</b>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	199.461.394	199.129
Tilgang i årets løb	4.994.004	332
Kostpris 30. juni	<u>204.455.398</u>	<u>199.461</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	71.168.606	71.501
Årets dagsværdiregulering	-6.869.004	-332
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>64.299.602</u>	<u>71.169</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>268.755.000</u></b>	<b><u>270.630</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er kombineret beboelses- og erhvervsejendomme på i alt 22.344 m2 hvoraf beboelsesejendommene udgør ca. 85 % af ejendomsporteføljen. Investeringsejendommene er beliggende i Skive centrum i en radius af 700 meter. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 776 kr./m2.

Ejendommene er værdiansat til 12.028 kr. pr. m2.

Udlejningsgraden udgør ca. 99 %

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,81 % pr. 30.06.2019

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m2 ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med TDKK. 21.376. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på TDKK. 25.419.

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	881.189	879
Tilgang i årets løb	0	192
Afgang i årets løb	0	-190
Kostpris 30. juni	<u>881.189</u>	<u>881</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-671.543	-726
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	127
Årets af- og nedskrivninger	-66.009	-73
Afskrivninger 30. juni	<u>-737.552</u>	<u>-672</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og Inventar i alt</b>	<b><u>143.637</u></b>	<b><u>210</u></b>

6 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.000	62.011	100	63.111
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	787	0	787
Årets resultat	0	-3.685	100	-3.585
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>59.114</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>60.214</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på TDKK. 2.105. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrende lån.

Renteswappen har en hovedstol TDKK. 50.000 i restløbetiden på 2 år og 6 måneder.

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	177.162.000	150.173
--	-------------	---------

	2018/19	2017/18
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **8 Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med TDKK. 21.376. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på TDKK. 25.419.

## **9 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Hans Jacobsen Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 40.550, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 268.755.

Selskabet har stillet garantier overfor DLR på i alt TDKK 17.433.

## 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

#### 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

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.

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 markedsforhold 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.

Selskabets ejendomme er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 5,81 %, dermed opnår ejendommene en værdi på TDKK 268.755.

Årets dagsværdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes over resultatopgørelse under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### 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 sva-

## Anvendt regnskabspraksis

---

rer 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 nominal værdi.

### **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.