

# LT-Holding A/S

Hjørringvej 116, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 29 97 17 73

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.01.20

Lars Thingbak  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 26

---

---

**Selskabet**

---

LT-Holding A/S  
Hjørringvej 116  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 97 17 73  
Stiftet: 17. oktober 2006  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
14. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Lars Thingbak

---

**Bestyrelse**

---

Rikke Thingbak  
Dorte Thingbak  
Lars Thingbak

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

---

**Dattervirksomhed**

---

LT Porte A/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for LT-Holding 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 13. januar 2020

**Direktionen**

Lars Thingbak

**Bestyrelsen**

Rikke Thingbak

Dorte Thingbak

Lars Thingbak

**Til kapitalejeren i LT-Holding A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LT-Holding A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aalborg, den 13. januar 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41306

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	114	163	157	161	122
Resultat før af- og nedskrivninger	114	163	157	161	122
Resultat af primær drift	99	150	25	0	-38
Finansielle poster i alt	213	204	482	258	363
Årets resultat	313	381	502	238	343
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	5.312	5.217	5.525	5.470	5.828
Egenkapital	2.874	2.669	2.394	1.996	1.859
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	27	-325	495	-52	198
Investeringer	248	548	333	499	-245
Finansiering	-207	-204	-200	-197	355
Årets pengestrømme	68	19	628	250	308



**Nøgletal**

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	11%	15%	23%	12%	20%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	54%	51%	43%	36%	32%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	0	0	0	0	0

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i LT-Porte A/S, anden holdingvirksomhed, investering i fast ejendom og anden investering samt dermed beslægtet formål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 5,00% til 5,25%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 338.933. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 313.385 mod DKK 380.757 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.874.418.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>113.534</b>	<b>163.147</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>113.534</b>	<b>163.147</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.474	-13.464
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>99.060</b>	<b>149.683</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	243.295	247.748
3 Andre finansielle indtægter	5.717	453
4 Andre finansielle omkostninger	-36.129	-44.617
<b>Resultat før skat</b>	<b>311.943</b>	<b>353.267</b>
5 Skat af årets resultat	1.442	27.490
<b>Årets resultat</b>	<b>313.385</b>	<b>380.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overført resultat	202.785	272.757
<b>I alt</b>	<b>313.385</b>	<b>380.757</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.775.000	3.789.474
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.775.000</b>	<b>3.789.474</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.243.295	1.247.748
	Deposita	850	850
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.244.145</b>	<b>1.248.598</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.019.145</b>	<b>5.038.072</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.077	63.608
	Tilgodehavende selskabsskat	125.980	81.976
	Periodeafgrænsningsposter	1.417	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190.474</b>	<b>145.584</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>101.946</b>	<b>33.784</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>292.420</b>	<b>179.368</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.311.565</b>	<b>5.217.440</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.263.818	2.061.033
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.874.418</b>	<b>2.669.033</b>
	Hensættelser til udskudt skat	178.727	176.189
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>178.727</b>	<b>176.189</b>
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.623.255	2.169.109
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.623.255</b>	<b>2.169.109</b>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	545.000	98.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.500
	Anden gæld	78.665	93.609
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>635.165</b>	<b>203.109</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.258.420</b>	<b>2.372.218</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.311.565</b>	<b>5.217.440</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	500.000	2.061.033	108.000
Betalt udbytte	0	0	-108.000
Forslag til resultatdisponering	0	202.785	110.600
Saldo pr. 31.12.19	500.000	2.263.818	110.600

## Pengestrømsopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>313.385</b>	<b>380.757</b>
11 Reguleringer	-199.851	-217.610
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-886	-63.608
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-14.944	-453.129
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>97.704</b>	<b>-353.590</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.717	453
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-36.129	-44.617
Betalt selskabsskat	-40.024	73.017
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>27.268</b>	<b>-324.737</b>
Modtaget udbytte	247.748	547.755
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>247.748</b>	<b>547.755</b>
Betalt udbytte	-108.000	-105.800
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-98.854	-97.820
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-206.854</b>	<b>-203.620</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>68.162</b>	<b>19.398</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	33.784	14.386
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>101.946</b>	<b>33.784</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	101.946	33.784
<b>I alt</b>	<b>101.946</b>	<b>33.784</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme indgår i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den anvendte kapitaliseringsfaktor er fastsat i intervallet 5,00% til 5,25%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5%-point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på kr. 338.933. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

	2019	2018
	DKK	DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	243.295	247.748
---	---------	---------

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	5.112	0
Renteindtægter i øvrigt	146	0
Øvrige finansielle indtægter	459	453
Øvrige finansielle indtægter	605	453
I alt	5.717	453



---

	2019	2018
	DKK	DKK

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.920
Renteomkostninger i øvrigt	36.129	41.697
I alt	36.129	44.617

---

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	-3.980	4.024
Årets regulering af udskudt skat	2.538	-31.514
I alt	-1.442	-27.490

---

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	4.539.866
Kostpris pr. 31.12.19	4.539.866
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-750.392
Dagsværdireguleringer i året	-14.474
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	-764.866
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	3.775.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 191 og et afkastkrav på 5,00% til 5,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.19	2.375.000
Kostpris pr. 31.12.19	2.375.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-1.127.252
Årets resultat fra kapitalandele	243.295
Udbytte relateret til kapitalandele	-247.748
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.131.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	1.243.295

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
LT Porte A/S, Aalborg	100%	1.243.295	243.295	1.243.295

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	545.000	1.400.000	2.168.255	2.267.109
I alt	545.000	1.400.000	2.168.255	2.267.109

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.168 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.775.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 22 i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.DKK 22 til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeninger, mens ejerpantebreve for t.DKK 0 er i selskabets egen besiddelse.

	2019	2018
	DKK	DKK

## 11. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.474	13.464
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-243.295	-247.748
Finansielle indtægter	-5.717	-453
Finansielle omkostninger	36.129	44.617
Skat af årets resultat	-1.442	-27.490
I alt	-199.851	-217.610

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Bygninger (brugstid 10-50 år, restværdi kr. 1.000.000)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (brugstid 5-10 år, restværdi 0%)

Grunde afskrives ikke.

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

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



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.