

# Claesen A/S

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 30 54 47 73

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.03.18

Freddy Claesen  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 23

---

**Selskabet**

---

Claesen A/S  
c/o DEAS A/S  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
Telefon: 96 30 25 20  
Hjemmeside: [www.lykkebo.dk](http://www.lykkebo.dk)  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 30 54 47 73  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Freddy Claesen

---

**Bestyrelse**

---

Henrietta Haukrogh, formand  
Freddy Claesen  
Christian Krogh

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Claesen 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. marts 2018

**Direktionen**

Freddy Claesen

**Bestyrelsen**

Henrietta Haukrogh  
Formand

Freddy Claesen

Christian Krogh

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i Claesen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claesen A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 4. marts 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervs- og boligejendomme i centrum af Aalborg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 24.761.301 mod DKK 14.172.360 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 94.470.859.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.996.339</b>	<b>7.657.349</b>
Administrationsomkostninger	-458.811	-72.387
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>6.537.528</b>	<b>7.584.962</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	23.420.523	11.400.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>29.958.051</b>	<b>18.984.962</b>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	813.312	0
3 Andre finansielle indtægter	1.690.039	1.057.642
4 Andre finansielle omkostninger	-942.137	-1.872.471
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.519.265</b>	<b>18.170.133</b>
Skat af årets resultat	-6.757.964	-3.997.773
<b>Årets resultat</b>	<b>24.761.301</b>	<b>14.172.360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	813.312	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.000.000
Overført resultat	21.447.989	12.172.360
<b>I alt</b>	<b>24.761.301</b>	<b>14.172.360</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	189.100.000	165.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	665.778	0
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>189.765.778</b>	<b>165.200.000</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.293.312	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.293.312</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>198.059.090</b>	<b>165.200.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	124.603	211.558
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.259.227	0
	Andre tilgodehavender	103.414	37.987
	Periodeafgrænsningsposter	40.614	0
<b>6</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.527.858</b>	<b>249.545</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.896.300	8.879.242
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>4.896.300</b>	<b>8.879.242</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>340.204</b>	<b>1.907.008</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.764.362</b>	<b>11.035.795</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>206.823.452</b>	<b>176.235.795</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	813.312	0
	Overført resultat	86.157.547	64.709.558
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.470.859</b>	<b>71.709.558</b>
	Hensættelser til udskudt skat	21.582.204	16.295.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.582.204</b>	<b>16.295.600</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	82.094.091	82.684.572
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>82.094.091</b>	<b>82.684.572</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	384.188	59.243
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	567.724	129.139
	Deposita	4.670.158	4.406.716
	Selskabsskat	888.796	335.341
	Anden gæld	2.165.432	615.626
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.676.298</b>	<b>5.546.065</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>90.770.389</b>	<b>88.230.637</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>206.823.452</b>	<b>176.235.795</b>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16				
Saldo pr. 01.01.16	5.000.000	0	52.537.198	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	12.172.360	2.000.000
Saldo pr. 31.12.16	5.000.000	0	64.709.558	2.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	5.000.000	0	64.709.558	2.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	813.312	21.447.989	2.500.000
Saldo pr. 31.12.17	5.000.000	813.312	86.157.547	2.500.000

## Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>24.761.301</b>	<b>14.172.360</b>
9 Reguleringer	-18.119.897	-6.524.615
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-3.554.522	-88.729
Leverandører af varer og tjenesteydelser	438.588	-534.092
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.813.249	-103.334
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>5.338.719</b>	<b>6.921.590</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.966.485	989.842
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-923.208	-1.860.441
Betalt selskabsskat	-897.550	-694.230
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>5.484.446</b>	<b>5.356.761</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.279.483	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.480.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-8.759.483</b>	<b>0</b>
Betalt udbytte	-2.000.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	10.177.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-10.451.709	-284.554
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-2.274.709</b>	<b>-284.554</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-5.549.746</b>	<b>5.072.207</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.907.008	321.347
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	8.879.242	5.392.696
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>5.236.504</b>	<b>10.786.250</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	340.204	1.907.008
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	4.896.300	8.879.242
<b>I alt</b>	<b>5.236.504</b>	<b>10.786.250</b>

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	200.780	267.456
Andre omkostninger til social sikring	3.220	4.219
Andre personaleomkostninger	1.098	0
I alt	205.098	271.675
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	813.312	0
---	---------	---

**3. Finansielle indtægter**

Renter, associerede virksomheder	259.227	0
Øvrige finansielle indtægter	1.430.812	1.057.642
I alt	1.690.039	1.057.642

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	593.219	588.100
Valutakursreguleringer	33.348	84
Øvrige finansielle omkostninger	315.570	1.284.287
I alt	942.137	1.872.471

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	152.283.391	0
Tilgang i året	479.483	800.000
Kostpris pr. 31.12.17	152.762.874	800.000
Afskrivninger i året	0	-134.222
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-134.222
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	12.916.609	0
Dagsværdireguleringer i året	23.420.517	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	36.337.126	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	189.100.000	665.778

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,0 - 5,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyser.

31.12.17	31.12.16
DKK	DKK

**6. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	10.765.435	0
--	------------	---

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	384.188	81.173.338	82.478.279	82.743.815
I alt	384.188	81.173.338	82.478.279	82.743.815

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 82.478 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 189.100.

	2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	-------------

## 9. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	134.222	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.420.517	-11.400.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-813.312	0
Finansielle indtægter	-1.690.039	-1.057.642
Finansielle omkostninger	942.137	1.872.471
Skat af årets resultat	6.757.964	3.997.773
Øvrige reguleringer	-30.352	62.783
I alt	-18.119.897	-6.524.615



## 10. 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.

### 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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og produktionsomkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Lejeindtægter**

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

**Produktionsomkostninger**

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

**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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### 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 associerede virksomheder 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.