

# GES Holding ApS

Hasseris Bymidte 3, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 62 39 01

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018.

---

Lars Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for GES Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2018

### Direktion

Lars Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i GES Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GES Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 17. maj 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32798

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GES Holding ApS Hasseris Bymidte 3, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 62 39 01 Stiftet: 8. august 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Nordea Bank A/S Nordnet Sydbank A/S Saxo Bank
<b>Associerede virksomheder</b>	NELS Holding ApS, Aalborg LM Ejendomme, Aalborg ApS, Aalborg EWE Halchiu Solar S.r.l., Rumænien Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S, Aalborg Investeringselskabet af 30. maj 2014 A/S, Aalborg Access Technology ApS, Lystrup

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at eje værdipapirer og ejendomme foruden anden investering samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.860 t.kr. mod 5.554 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.741 t.kr. mod 4.604 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.859.645</b>	<b>5.554</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.293.050	-5.156
1 Personaleomkostninger	-1.028.346	-1.028
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.698	-35
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.465.551</b>	<b>-665</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-318.154	4.598
Andre finansielle indtægter	4.591.860	5.439
Øvrige finansielle omkostninger	-2.329.363	-5.308
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.409.894</b>	<b>4.064</b>
Skat af årets resultat	-668.970	540
<b>Årets resultat</b>	<b>2.740.924</b>	<b>4.604</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	7.000.000	3.000
Overføres til overført resultat	0	1.604
Disponeret fra overført resultat	-4.259.076	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.740.924</b>	<b>4.604</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	557.836	150
3	Investeringsjendomme	62.200.000	86.025
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.757.836</u>	<u>86.175</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.644.378	22.248
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.644.378</u>	<u>22.248</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>83.402.214</u></b>	<b><u>108.423</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	222
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>222</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	216.500	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.641.576	1.381
	Tilgodehavende selskabsskat	78.153	268
	Andre tilgodehavender	29.119.407	3.431
	Periodeafgrænsningsposter	50.537	16
	Tilgodehavender i alt	<u>31.106.173</u>	<u>5.096</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	29.135.314	37.842
	Værdipapirer i alt	<u>29.135.314</u>	<u>37.842</u>
	Likvide beholdninger	3.762.287	583
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.003.774</u></b>	<b><u>43.743</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>147.405.988</u></b>	<b><u>152.166</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	72.483.665	76.211
Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.000.000	3.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>79.608.665</b>	<b>79.336</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	722.786	327
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>722.786</b>	<b>327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	33.818.965	47.148
Gæld til pengeinstitutter	5.753.725	6.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.572.690	53.718
Gældsforpligtelser	13.328.030	3.267
Gæld til pengeinstitutter	10.627.481	12.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser	589.144	94
Anden gæld	2.957.192	3.413
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.501.847	18.785
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.074.537</b>	<b>72.503</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>147.405.988</b>	<b>152.166</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	2016 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.018.864	1.019
Andre omkostninger til social sikring	5.002	5
Personalemkostninger i øvrigt	4.480	4
	<u><b>1.028.346</b></u>	<u><b>1.028</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	245.141	245
Tilgang i årets løb	480.000	277
Afgang i årets løb	0	-277
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>725.141</b></u>	<u><b>245</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-94.607	-67
Årets af-/nedskrivninger	-72.698	-35
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	7
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-167.305</b></u>	<u><b>-95</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>557.836</b></u>	<u><b>150</b></u>

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	89.213.958	82.233
Tilgang i årets løb	518.751	6.981
Afgang i årets løb	-24.322.916	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>65.409.793</b>	<b>89.214</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-3.189.659	1.967
Årets regulering til dagsværdi	558.766	-5.156
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-578.900	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-3.209.793</b>	<b>-3.189</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>62.200.000</b>	<b>86.025</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	4

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2017	22.247.702	22.498
Tilgang i årets løb	0	3.750
Afgang i årets løb	-1.500.000	-4.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>20.747.702</b>	<b>22.248</b>
Årets nedskrivning	-103.324	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-103.324</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>20.644.378</b>	<b>22.248</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos GES Holding ApS kr.
NELS Holding ApS, Aalborg	33,3 %	20.682.557	-6.813.002	14.188.948
LM Ejendomme, Aalborg ApS, Aalborg	50 %	4.492.757	1.216.626	40.000
EWE Halchiu Solar S.r.l., Rumænien	25 %	6.750.691	243.972	4.123.763
Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S, Aalborg	11,11 %	34.387.494	4.095.730	41.667
Investeringselskabet af 30. maj 2014 A/S, Aalborg	1,72 %	-138.190	-262.736	0
Access Technology ApS, Lystrup	15 %	4.100.138	2.199.887	2.250.000
		<b>70.275.447</b>	<b>680.477</b>	<b>20.644.378</b>

## 5. Gæld til realkreditinstitutter

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år udgør 23.006.113 kr.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.454 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 62.164 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 22.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld til Nordea, som pr. 31.12.17 udgør 15.751 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende mellem NELS Ejendomme A/S og Nordea som pr. 31.12.17 udgør 3.563 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirdepoter på i alt 5.487 t.kr. samt stillet selvskyldnerkaution på 6.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende mellem NELS Holding ApS og Sydbank som pr. 31.12.17 udgør 4.943 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirdepot på i alt 2.676 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende mellem Kinnerup Autokommission og Sparekassen Vendsyssel som pr. 31.12.17 udgør 3.499 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i værdipapirdepot på i alt 4.034 t.kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

Til sikkerhed for mellemværende mellem LM Ejendomme, Aalborg ApS og Nykredit Bank, som pr. 31.12.17 udgør 1.223 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for LM Ejendomme, Aalborg ApS' kreditforeningslån hos Nykredit, som pr. 31.12.17 udgør 13.813 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for 1,92% af bankgæld i Investeringselskabet af 30. maj 2014 A/S til Spar Nord, som pr. 31.12.17 udgør i alt 3.920 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Selskabet har kautioneret for 1,92% af Investeringselskabet af 30 maj 2014 A/S' kautionsforpligtelse for 3Green ApS' mellemværende med Spar Nord som pr. 31.12.2017 udgør 303 tkr.

Til sikkerhed for NELS Ejendomme A/S' kreditforeningslån hos Nykredit, som pr. 31.12.17 udgør 6.784 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkation.

Til sikkerhed for NELS Ejendomme A/S' mellemværende med Nykredit Bank, som pr. 31.12.17 udgør 35 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for Ejd. Selskabet Nygade 10-12, Gråsten ApS' kreditforeningslån hos Nykredit, som pr. 31.12.17 udgør 3.578 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for Cpluz Leasing A/S' forpligtelse over for Sydbank Leasing, som pr. 31.12.17 udgør 449 t.kr., har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

#### **Operationel leasing:**

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt som løber over 36 måneder med udløb 01.11.2019. Den gennemsnitlige månedlige ydelse er på tkr. 16.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GES Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### 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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele der indregnes under omsætningsaktiver, måles til kostpris, som nedskrives, hvis det vurderes at være nødvendigt.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.