

## **PLP Invest/Ejendomme A/S**

Tagtækkervej 8  
5230 Odense M  
CVR-nr. 32323448

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Poul Lindegaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Pengestrømsopgørelse for 2016	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S  
Tagtækkervej 8  
5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Søren Lindegaard Poulsen  
Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen  
Lars Bo Lindegaard Poulsen  
Poul Lindegaard Poulsen

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for PLP Invest/Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2017

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Bestyrelse

Søren Lindegaard Poulsen

Elisabeth Maria Lindegaard  
Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i PLP Invest/Ejendomme A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Invest/Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

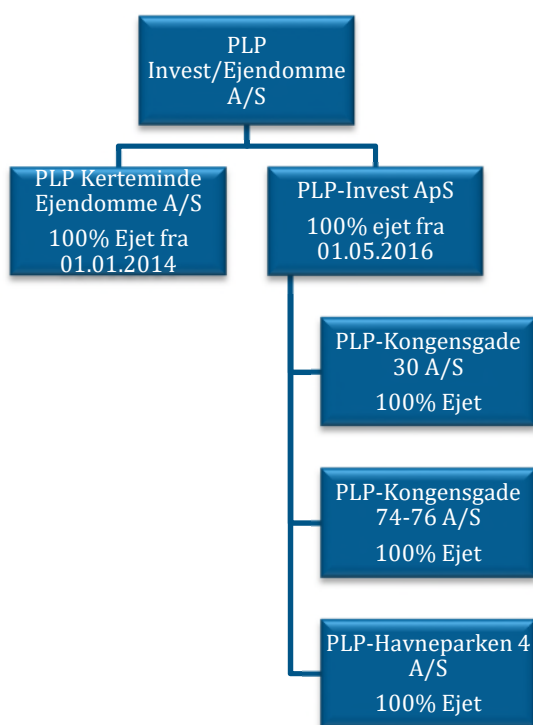
Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor

Jan Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	35.269	36.657	35.514	33.770	32.089
Driftsresultat	1.626	51.735	32.483	43.633	21.590
Resultat af finansielle poster	(1.100)	(393)	(13.142)	10.281	4.806
Årets resultat	321	42.709	16.940	41.315	16.495
Samlede aktiver	808.242	797.681	774.710	804.440	757.558
Investeringer i materielle anlægsaktiver	47.840	14.617	29.136	14.964	32.343
Egenkapital	220.010	222.950	177.810	160.968	119.750
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	0,1	21,3	10,0	29,4	13,8
Soliditetsgrad (%)	27,2	27,9	23,0	20,0	15,8

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".



## Ledelsesberetning

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Soliditetsgrad (%)

### Beregningsformel

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

### Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets bruttoresultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede. Resultatet er påvirket af store nedskrivninger på dagsværdier på udlejningsejendomme. 2016 har været et år med en del ombygninger i ejendomme, hvor lejemål ændres fra erhverv til bolig. Dette har betydet en del tomgang i byggeperioderne, og derudover har der tillige været tomgang i flere øvrige erhvervslejemål. Årets resultat anses således for at være utilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele primo 2016, jf. anvendt regnskabspraksis.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventes et resultat før dagsværdiregulering af ejendommene at udvise et lignende eller højere niveau end 2016.

### Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver består af ejendomme med både erhvervs- og boliglejemål, og det forventes, at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 4.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>35.269.095</b>	<b>36.657</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(22.644.114)	24.487
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	321
Personaleomkostninger	1	(10.653.840)	(9.381)
Af- og nedskrivninger		(344.938)	(349)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.626.203</b>	<b>51.735</b>
Andre finansielle indtægter	2	11.056.667	15.425
Andre finansielle omkostninger		(12.156.929)	(15.818)
<b>Resultat før skat</b>		<b>525.941</b>	<b>51.342</b>
Skat af årets resultat	3	(204.659)	(8.633)
<b>Årets resultat</b>		<b>321.282</b>	<b>42.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	75
Overført resultat		321.282	42.634
		<b>321.282</b>	<b>42.709</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Investeringsejendomme		685.432.966	687.102
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		814.418	896
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>686.247.384</b>	<b>687.998</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.952	3.388
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>201.952</b>	<b>3.388</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>686.449.336</b>	<b>691.386</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.888.018	7.025
Andre tilgodehavender		17.239.708	17.205
Periodeafgrænsningsposter		132.707	226
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.260.433</b>	<b>24.456</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		65.787.027	63.734
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>65.787.027</b>	<b>63.734</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.744.756</b>	<b>18.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>121.792.216</b>	<b>106.295</b>
<b>Aktiver</b>		<b>808.241.552</b>	<b>797.681</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	3.186
Overført overskud eller underskud		219.510.056	219.189
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	75
<b>Egenkapital</b>		<b><u>220.010.056</u></b>	<b><u>222.950</u></b>
Udskudt skat	7	46.546.345	50.886
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>46.546.345</u></b>	<b><u>50.886</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		473.592.477	459.248
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>473.592.477</u></b>	<b><u>459.248</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.812.663	3.807
Bankgæld		8.995.168	14.825
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.572.413	1.721
Skyldig selskabsskat		2.453.736	1.197
Anden gæld		50.258.694	43.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>68.092.674</u></b>	<b><u>64.597</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>541.685.151</u></b>	<b><u>523.845</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>808.241.552</u></b>	<b><u>797.681</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	3.185.750	219.188.774	75.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(75.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(3.185.750)	0	0
Årets resultat	0	0	321.282	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>219.510.056</b>	<b>0</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				222.949.524
Udbetalt ordinært udbytte				(75.000)
Øvrige egenkapitalposter				(3.185.750)
Årets resultat				321.282
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>220.010.056</b>

Øvrige egenkapitalposter vedrører ændring i anvendt regnskabspraksis.

## Pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		1.626.203	51.735
Af- og nedskrivninger		344.938	349
Ændringer i arbejdskapital	9	(739.708)	(16.296)
Øvrige reguleringer		<u>22.644.114</u>	<u>(24.808)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>23.875.547</b>	<b>10.980</b>
Modtagne finansielle indtægter		11.056.667	15.425
Betalte finansielle omkostninger		(12.156.929)	(15.818)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(3.288.309)	(1.114)
Andre pengestrømme vedrørende drift		<u>(3.208.981)</u>	<u>(789)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>16.277.995</b>	<b>8.684</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(47.840.210)	(14.617)
Salg af materielle anlægsaktiver		26.600.788	15.890
Køb af finansielle anlægsaktiver		(540.702.581)	(763.435)
Salg af finansielle anlægsaktiver		541.614.087	782.004
Køb af virksomheder		<u>(1)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(20.327.917)</b>	<b>19.842</b>
Optagelse af lån		95.837.500	84.643
Afdrag på lån mv.		(80.243.421)	(101.844)
Udbetalt udbytte		(75.000)	(100)
Kontant kapitalforhøjelse		<u>0</u>	<u>594</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>15.519.079</b>	<b>(16.707)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>11.469.157</b>	<b>11.819</b>
Likvider primo		<u>3.280.431</u>	<u>(8.539)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>14.749.588</b>	<b>3.280</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		23.744.756	18.105
Kortfristet gæld til banker		<u>(8.995.168)</u>	<u>(14.825)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>14.749.588</b>	<b>3.280</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	9.742.349	8.787
Pensioner	755.016	457
Andre omkostninger til social sikring	156.475	137
	<b>10.653.840</b>	<b>9.381</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>20</b>	<b>18</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	549.592	262
Øvrige finansielle indtægter	10.507.075	15.163
	<b>11.056.667</b>	<b>15.425</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.542.324	4.319
Ændring af udskudt skat	(4.339.964)	7.299
Regulering vedrørende tidligere år	2.299	(13)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2.972)
	<b>204.659</b>	<b>8.633</b>

Der er betalt 1.872.000 kr. i acontoskat i 2016.

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	643.843.552	2.419.875
Tilgange	47.536.489	303.721
Afgange	<u>(19.170.148)</u>	<u>(200.156)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>672.209.893</u></b>	<b><u>2.523.440</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.524.240)
Årets afskrivninger	0	(384.938)
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>200.156</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.709.022)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	43.257.827	0
Årets dagsværdireguleringer	(25.571.909)	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>(4.462.845)</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>13.223.073</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>685.432.966</u></b>	<b><u>814.418</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense, Vejle, Langeskov, Fredericia og Middelfart. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 5,25% - 9% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på 0,5 %-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på 54 mio. kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	201.951
Tilgange	<u>1</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>201.952</u></b>
Opskrivninger primo	3.185.750
Egenkapitalreguleringer	<u>(3.185.750)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>201.952</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
PLP Kerteminde Ejendomme	Odense	A/S	100,0	2.374.940
PLP-Invest	Odense	ApS	100,0	(11.797.284)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>500.000</u>	1	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>		<b><u>500.000</u></b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	46.987.211	51.468
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>(440.866)</u>	<u>(582)</u>
	<b><u>46.546.345</u></b>	<b><u>50.886</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.812.663	3.807	473.592.477	414.604.095
Bankgæld	0	0	0	0
	<b>4.812.663</b>	<b>3.807</b>	<b>473.592.477</b>	<b>414.604.095</b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(7.804.585)	(5.957)
Ændring i leverandørgæld mv.	7.064.877	(10.339)
	<b>(739.708)</b>	<b>(16.296)</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er der pr. 31. december 2016 deponeret indestående i pengeinstitutter, 8.104 t.kr., værdipapirer med en samlet kursværdi på 44.931 t.kr., samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Der er tillige til sikkerhed for bankgæld udstedt skadesløsbrev og ejerpantebrev på i alt 74.811 t.kr. i udlejningsejendommene.

Selskabet har herudover kautioneret for tredjemands forpligtelser i pengeinstitut.

Leasingforpligtelse udgør 12 t.kr. pr. måned. Kontrakterne udløber i perioden 30.04.2019 – 30.09.2020.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele, således at disse indregnes til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger, og hvor der indtægtsføres modtagne udbytter. Tidligere blev kapitalandele indregnet efter indre værdis metode. Praksisændringen sker som følge af ændringer i koncernstruktur, idet ledelsen vurderer, at det vil være mere relevant at præsentere det direkte afkast af investeringen i kapitalandele i form af modtagne udbytter. Praksisændringen har påvirket resultat positivt med 1.103 t.kr. og formindsket balancesummen med 2.083 t.kr. og formindsket egenkapitalen ved årets begyndelse med 3.186 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstillene.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Herudover er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen,

## Anvendt regnskabspraksis

omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandele nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.