

## **Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S**

Sanatorievej 26  
7140 Stouby  
CVR-nr. 33063571

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Høy

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S  
Sanatorievej 26  
7140 Stouby

CVR-nr.: 33063571

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Jesper Høy, formand  
Claus Tønnesen  
Jens Dalsgaard Løgstrup

### Direktion

Henning Brian Krog Tonnesen, administrerende direktør

### Bank

Jyske Bank A/S

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 14.03.2019

### Direktion

Henning Brian Krog  
Tonnesen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jesper Høy  
formand

Claus Tønnesen

Jens Dalsgaard Løgstrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed med hensyn til værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 14.03.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11676

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34339

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje bygninger til koncernforbundne selskaber eller eksterne interessenter til opfyldelse af Vejlefjord-Fondens formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 1.517 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2018 udviser en egenkapital 23.978 t.kr.

Resultatet er tilfredsstillende, og der budgetteres i 2019 med et overskud på 1.143 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme optages til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ejendommenes regnskabsmæssige værdi er udtryk for dagsværdien. Der henvises endvidere til omtalen i note 1.

### Forventet udvikling

Selskabet har på nuværende tidspunkt to primære lejere, der begge er koncernforbundne. Den fremtidige indtjening er afhængig af lejeindtægten herfra.

### Særlige risici

#### Renterisici

Selskabets realkreditfinansiering er variabel forrentet med sikring via et underliggende finansielt instrument.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet økonomiske transaktioner eller forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.755.462</b>	<b>8.236.339</b>
Personaleomkostninger	2	(1.404.475)	(1.163.122)
Af- og nedskrivninger		(1.660.248)	(1.537.747)
Andre driftsomkostninger		(227.851)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.462.888</b>	<b>5.535.470</b>
Andre finansielle indtægter	3	856.161	868.027
Andre finansielle omkostninger	4	(3.374.747)	(4.099.872)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.944.302</b>	<b>2.303.625</b>
Skat af årets resultat		(427.747)	(40.757)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.516.555</b>	<b>2.262.868</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.516.555	2.262.868
		<b>1.516.555</b>	<b>2.262.868</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		130.196.734	131.106.206
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.126.392	4.476.738
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>134.323.126</b>	<b>135.582.944</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.000.000	15.000.000
Deposita		0	331.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>15.000.000</b>	<b>15.331.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>149.323.126</b>	<b>150.914.144</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.366	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		272.550	1.001.177
Udskudt skat		0	1.010.596
Andre tilgodehavender		19.200	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		550.304	225.511
Periodeafgrænsningsposter		88.332	37.228
<b>Tilgodehavender</b>		<b>944.752</b>	<b>2.274.512</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>944.752</b>	<b>2.274.512</b>
<b>Aktiver</b>		<b>150.267.878</b>	<b>153.188.656</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		229.883	226.858
Overført overskud eller underskud		<u>23.247.897</u>	<u>21.122.682</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>23.977.780</u></b>	<b><u>21.849.540</u></b>
Udskudt skat		<u>139.982</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>139.982</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		94.351.088	96.776.203
Deposita		14.000	14.000
Anden gæld	8	<u>13.086.372</u>	<u>13.808.003</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>107.451.460</u></b>	<b><u>110.598.206</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.421.716	4.484.208
Bankgæld		8.748.795	2.687.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser		876.877	979.811
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.815.842	11.476.183
Anden gæld		<u>835.426</u>	<u>1.112.926</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.698.656</u></b>	<b><u>20.740.910</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>126.150.116</u></b>	<b><u>131.339.116</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>150.267.878</u></b>	<b><u>153.188.656</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

**Egenkapitalopgørelse for 2018**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	226.858	21.122.682	21.849.540
Opløsning af opskrivninger	0	3.025	(3.025)	0
Værdireguleringer	0	0	784.212	784.212
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(172.527)	(172.527)
Årets resultat	0	0	1.516.555	1.516.555
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>229.883</b>	<b>23.247.897</b>	<b>23.977.780</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

#### Usikkerhed om indregning og måling af ejendomme

Selskabets ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Selskabets ejendomme er senest i tilknytning til aflæggelsen af årsregnskabet for 2016 værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering.

Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2018 er forsvarlig, om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet der til værdiansættelsen af ejendommene er knyttet et ikke ubetydeligt element af liebhaveri.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.162.530	1.017.482
Pensioner	170.858	149.488
Andre omkostninger til social sikring	23.831	14.472
Andre personaleomkostninger	47.256	(18.320)
	<b>1.404.475</b>	<b>1.163.122</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>2</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	855.659	868.027
Renteindtægter i øvrigt	502	0
	<b>856.161</b>	<b>868.027</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	588.706	650.487
Renteomkostninger i øvrigt	730.942	1.415.598
Øvrige finansielle omkostninger	2.055.099	2.033.787
	<b>3.374.747</b>	<b>4.099.872</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	142.568.541	5.566.691
Tilgange	528.282	132.000
Afgange	(403.137)	(443.519)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>142.693.686</b>	<b>5.255.172</b>
Opskrivninger primo	290.844	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>290.844</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(11.753.179)	(1.089.953)
Årets afskrivninger	(1.311.764)	(348.484)
Tilbageførsel ved afgange	277.147	309.657
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.787.796)</b>	<b>(1.128.780)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>130.196.734</b>	<b>4.126.392</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>130.815.388</b>	<b>4.126.392</b>
	<b>Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	15.000.000	331.200
Afgange	0	(331.200)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	1.000	500	500.000
	<b>1.000</b>		<b>500.000</b>

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	13.086.372	13.808.003
	<b>13.086.372</b>	<b>13.808.003</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 15.079 t.kr. Langfristet del udgør 13.086 t.kr. og kortfristet del udgør 1.993 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol på henholdsvis 22,5 mio. kr. og 25 mio. kr. og sikrer en fast rente på henholdsvis 4,77% og 5% i restløbetiden. Renteswaps udløber 30.12.2037.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.429.214	2.429.125	94.351.088	78.716.080
Deposita	0	0	14.000	0
Anden gæld	1.992.502	2.055.083	13.086.372	0
	<b>4.421.716</b>	<b>4.484.208</b>	<b>107.451.460</b>	<b>78.716.080</b>

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	284.364	391.248

## Noter

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede prioritetsgæld i selskabet og søsterselskabet, Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S, er sikret ved pant i ejendomme. Den samlede prioritetsgæld udgør 143.479 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt de tilknyttede virksomheder, Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S, Hotel Vejlefjord A/S og Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S, er deponeret ejerpantebrev, nom. 125.600 t.kr. i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S, Hotel Vejlefjord A/S og Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S er der afgivet virksomhedspant, nom. 4.000 t.kr. i driftsmateriel, inventar, simple fordringer, lagerbeholdninger mv.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b>130.196.734</b>	<b>131.106.206</b>
Regnskabsmæssig værdi af andre anlæg, fordringer mv.	<b>4.126.392</b>	<b>4.476.737</b>

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende med de koncernforbundne selskabers, Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S, Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S, Vejlefjord-Fondens Ejendomsholdingselskab ApS, NyFjordbo ApS og Hotel Vejlefjord A/S over for kreditinstitut.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Samlet mellemværende med kreditinstitutter i koncernforbundne selskaber, for hvilken selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution udgør	<b>39.858.705</b>	<b>56.617.078</b>

### 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Vejlefjord-Fonden, Stouby.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld under langfristede gældsforpligtelser for den del, der anses som langfristet gæld, mens den kortfristede del er indregnet under posten "Kortfristet del af langfristet gæld".

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen indtjenes. Øvrig omsætning indregnes, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle moderfondens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	5-75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Scrapværdien udgør på bygninger 50%.

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

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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