



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

Sanatorievej 26  
7140 Stouby  
CVR-nr. 33063571

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2023

---

**Jesper Høy**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab II A/S

Sanatorievej 26

7140 Stouby

CVR-nr.: 33063571

Stiftelsesdato: 30.06.2010

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jesper Høy, formand

Jens Dalsgaard Løgstrup

Claus Tønnesen

## Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 13.04.2023

## Direktion

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

direktør

## Bestyrelse

**Jesper Høy**

formand

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

**Claus Tønnesen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 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.

Kolding, den 13.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2022 udviser et overskud på 2.772 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2022 udviser en egenkapital 39.601 t.kr.

Resultatet er tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme optages til kostpris med tillæg af opskrivninger og nedskrivninger. 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 tre primære lejere der er koncernforbundne. Den fremtidige indtjening er afhængig af lejeindtægten herfra.

## Særlige risici

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.708.319</b>	<b>9.560.057</b>
Personaleomkostninger	2	(1.772.520)	(1.902.090)
Af- og nedskrivninger		(1.602.737)	(1.572.695)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.333.062</b>	<b>6.085.272</b>
Andre finansielle indtægter	3	225.002	225.002
Andre finansielle omkostninger	4	(3.004.021)	(3.036.418)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.554.043</b>	<b>3.273.856</b>
Skat af årets resultat	5	(781.889)	(720.626)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.772.154</b>	<b>2.553.230</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.772.154	2.553.230
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.772.154</b>	<b>2.553.230</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		128.767.419	129.549.937
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.825.181	4.333.339
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>135.592.600</b>	<b>133.883.276</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.000.000	15.000.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>150.592.600</b>	<b>148.883.276</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.240	96.173
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		303.194	264.806
Andre tilgodehavender		99.855	36.254
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	138.876
Periodeafgrænsningsposter		215.500	180.985
<b>Tilgodehavender</b>		<b>666.789</b>	<b>717.094</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>435.099</b>	<b>349.386</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.101.888</b>	<b>1.066.480</b>
<b>Aktiver</b>		<b>151.694.488</b>	<b>149.949.756</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		10.483.421	2.863.227
Overført overskud eller underskud		28.617.733	25.845.579
<b>Egenkapital</b>		<b>39.601.154</b>	<b>29.208.806</b>
Udskudt skat		5.773.986	4.519.542
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.773.986</b>	<b>4.519.542</b>
Gæld til realkreditinstitutter		87.869.531	90.299.226
Deposita		14.000	14.000
Anden gæld	7	3.139.525	11.639.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>91.023.056</b>	<b>101.952.238</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.927.350	4.185.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.768.811	958.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.924.563	7.323.275
Skyldige sambeskatningsbidrag		676.731	0
Anden gæld	9	538.427	1.275.689
Periodeafgrænsningsposter		460.410	526.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.296.292</b>	<b>14.269.170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>106.319.348</b>	<b>116.221.408</b>
<b>Passiver</b>		<b>151.694.488</b>	<b>149.949.756</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.863.227	25.845.579	29.208.806
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	9.769.480	0	9.769.480
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.149.286)	0	(2.149.286)
Årets resultat	0	0	2.772.154	2.772.154
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.483.421</b>	<b>28.617.733</b>	<b>39.601.154</b>

Bevægelser på reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter består af årets regulering af de indgåede renteswaps fratrukket skat.

# 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 i tilknytning til aflæggelsen af årsregnskabet for 2019 værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering.

2

Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2022 fortsat er forsvarlig, om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed, særligt i lyset af aktuelle verdenssituation med stigende inflation og usikkerhed i verdenen og effekten heraf på det generelle økonomiske klima, idet der til værdiansættelsen af ejendommene er knyttet et ikke ubetydeligt element af liebhaveri.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets lejere, der i al væsentlighed består af koncernforbundne selskaber, fortsat har en god finansiell stilling og at det nuværende udlejningsniveau vil kunne fastholdes for så vidt, angår både udlejningsomfanget (100%) og lejeniveauet.

I forbindelse med den seneste værdiansættelse af selskabets ejendomme er anvendt følgende afkastkrav af den eksterne vurdering:

- Ejendomme anvendt til hoteldrift, 8,15%
- Ejendomme anvendt til drift af rehabiliteringscenter, 7,12%
- Ejendomme anvendt til boligudlejning, 4,25%

En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil medføre en reduktion af værdien af ejendommene med 8.892 t.kr.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.537.036	1.663.030
Pensioner	198.331	197.642
Andre omkostninger til social sikring	21.532	25.301
Andre personaleomkostninger	15.621	16.117
	<b>1.772.520</b>	<b>1.902.090</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	225.002	225.002
	<b>225.002</b>	<b>225.002</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	127.144	157.454
Renteomkostninger i øvrigt	859.012	807.471
Øvrige finansielle omkostninger	2.017.865	2.071.493
	<b>3.004.021</b>	<b>3.036.418</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	(472.555)	0
Ændring af udskudt skat	1.254.444	859.502
Refusion i sambeskatning	0	(138.876)
	<b>781.889</b>	<b>720.626</b>

#### 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	147.463.779	7.343.711
Tilgange	201.869	3.110.192
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>147.665.648</b>	<b>10.453.903</b>
Af- og nedskrivninger primo	(17.913.842)	(3.010.372)
Årets afskrivninger	(984.387)	(618.350)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(18.898.229)</b>	<b>(3.628.722)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>128.767.419</b>	<b>6.825.181</b>

#### 7 Anden gæld (langfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	3.139.525	11.639.012
	<b>3.139.525</b>	<b>11.639.012</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 3.632 t.kr. Langfristet del udgør 3.140 t.kr. og kortfristet del udgør netto 493 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.

De indgåede renteswaps er indregnet til den af Jyske Bank opgjorte basisværdi. Det er ledelsens vurdering, at der ikke bør reguleres for kreditrisiko, da modparten er tilstrækkeligt sikret via pant i fast ejendom.

Ejendommenes bogførte værdi udgør pr. 31.12.2022 128.767 t.kr., realkreditgæld udgør pr. 31.12.2022 90.304

t.kr. og værdi af renteswaps udgør pr. 31.12.2022 3.632 t.kr. svarende til en belåningsgrad på 73%.

### 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.434.843	2.422.695	87.869.531	80.374.665
Deposita	0	0	14.000	0
Anden gæld	492.507	1.762.500	3.139.525	0
	<b>2.927.350</b>	<b>4.185.195</b>	<b>91.023.056</b>	<b>80.374.665</b>

### 9 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	0	532.048
Anden gæld i øvrigt	538.427	743.641
	<b>538.427</b>	<b>1.275.689</b>

### 10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	5.055.354	5.182.662

### 11 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 133.073 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.

Selskabet har over for selskabets bankforbindelse stillet sikkerhed i form af transport i interne mellemregninger.

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.

	2022 kr.	2021 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b>128.767.419</b>	<b>129.549.937</b>
Regnskabsmæssig værdi af andre anlæg, fordringer mv.	<b>6.825.181</b>	<b>4.333.339</b>

**Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende med de koncernforbundne selskaber, Vejlefjord Rehabiliteringscenter A/S, Vejlefjord-Fondens Ejendomsselskab A/S, VejlefjordFondens Ejendomsholdingselskab ApS, NyFjordbo ApS og Hotel Vejlefjord A/S over for kreditinstitut. Samlet mellemværende mellem Jyske Bank A/S og selskaber, for hvilket selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution er pr. 31.12.2022 et indestående.

**12 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 med enkelte reklassifikationer uden effekt på årets resultat, egenkapitalen eller balancesummen.

## 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.

### 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 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).

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 aktiver

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 klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
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 nominel 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.