

## **HL Ejendomme Kolding ApS**

Haderslevvej 22 st. tv.

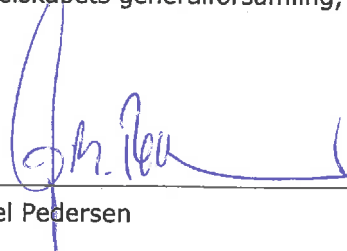
6000 Kolding

CVR-nr. 33781881

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2017

**Dirigent**



---

Navn: Finn Boel Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HL Ejendomme Kolding ApS  
Haderslevvej 22 st. tv.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 33781881  
Stiftet: 16.06.2011  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 75542023  
Telefax: 75502046  
Hjemmeside: [www.hl-ejendomme.dk](http://www.hl-ejendomme.dk)  
E-mail: [info@hl-ejendomme.dk](mailto:info@hl-ejendomme.dk)

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, Formand  
Hans Ole Friis Larsen  
Betina Friis Sørensen  
Rikke Friis Larsen

### Direktion

Hans Ole Friis Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for HL Ejendomme Kolding ApS.

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 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.

Kolding, den 01.05.2017

### Direktion




Hans Ole Friis Larsen

### Bestyrelse



Finn Boel Pedersen  
Formand



Hans Ole Friis Larsen



Betina Friis Sørensen



Rikke Friis Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HL Ejendomme Kolding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL Ejendomme Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 01.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Johnny Normann Krogh  
statsautoriseret revisor

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 01.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat blev et overskud på 6.398 t.kr. før skat og et overskud på 5.006 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for at være tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning på selskabets ejendomsportefølje med 1.970 t.kr.

Dagsværdireguleringen af finansielle instrumenter 991 t.kr. er ført over egenkapitalen, da der er tale om sikring af fremtidige pengestrømme, jf. årsregnskabslovens §37.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.716.273</b>	<b>7.360.185</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.970.440	7.825.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	1.479.458
Personaleomkostninger	1	(1.778.088)	(1.654.848)
Af- og nedskrivninger		(204.242)	(113.892)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.704.383</b>	<b>14.895.903</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		586.444	0
Andre finansielle indtægter	2	881.623	991.601
Andre finansielle omkostninger		(2.773.996)	(2.372.920)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.398.454</b>	<b>13.514.584</b>
Skat af årets resultat	3	(1.392.023)	(2.993.976)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.006.431</b>	<b>10.520.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		15.700.000	4.000.000
Overført resultat		(10.693.569)	6.520.608
		<b>5.006.431</b>	<b>10.520.608</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		144.500.000	137.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		889.190	192.129
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.770.980	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>148.160.170</b>	<b>138.042.129</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		726.444	140.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>726.444</b>	<b>140.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>148.886.614</b>	<b>138.182.129</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.908.879	11.183.544
Andre tilgodehavender		169.645	1.099.946
Tilgodehavende selskabsskat		0	152.261
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.078.524</b>	<b>12.435.751</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	5.791.407
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>5.791.407</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.846.451</b>	<b>67.652</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.924.975</b>	<b>18.294.810</b>
<b>Aktiver</b>		<b>162.811.589</b>	<b>156.476.939</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	50.720	50.720
Overført overskud eller underskud		39.624.611	50.709.893
<b>Egenkapital</b>		<b>39.675.331</b>	<b>50.760.613</b>
Udskudt skat	7	20.531.477	19.947.293
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.531.477</b>	<b>19.947.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter		85.536.699	74.685.166
Anden gæld		6.328.586	5.338.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>91.865.285</b>	<b>80.023.226</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.085.666	488.000
Bankgæld		3.165.115	1.493.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.213	156.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.233.091	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		291.225	0
Anden gæld	9	3.803.186	3.607.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.739.496</b>	<b>5.745.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>102.604.781</b>	<b>85.769.033</b>
<b>Passiver</b>		<b>162.811.589</b>	<b>156.476.939</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.720	50.709.893	0	50.760.613
Ændring i regnskabspraksis	0	380.897	0	380.897
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.720</b>	<b>51.090.790</b>	<b>0</b>	<b>51.141.510</b>
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(15.700.000)	(15.700.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(990.526)	0	(990.526)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	217.916	0	217.916
Årets resultat	0	(10.693.569)	15.700.000	5.006.431
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.720</b>	<b>39.624.611</b>	<b>0</b>	<b>39.675.331</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.494.878	1.324.757
Pensioner	208.642	229.609
Andre omkostninger til social sikring	24.087	38.974
Andre personaleomkostninger	50.481	61.508
	<b>1.778.088</b>	<b>1.654.848</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>5</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	338.282	603.656
Renteindtægter i øvrigt	75.558	153.800
Øvrige finansielle indtægter	467.783	234.145
	<b>881.623</b>	<b>991.601</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	791.586	502.556
Ændring af udskudt skat	584.184	2.491.420
Regulering vedrørende tidligere år	16.253	0
	<b>1.392.023</b>	<b>2.993.976</b>

## Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	55.723.164	972.097	0
Tilgange	4.679.560	901.303	2.770.980
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>60.402.724</b>	<b>1.873.400</b>	<b>2.770.980</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(779.968)	0
Årets afskrivninger	0	(204.242)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(984.210)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	82.126.836	0	0
Årets dagsværdireguleringer	1.970.440	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>84.097.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>144.500.000</b>	<b>889.190</b>	<b>2.770.980</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,6% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.887 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13.786 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og blandede ejendomme beliggende i Kolding 5,5 – 6%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Ejendomsvurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør 1.970 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	140.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>140.000</b>
Andel af årets resultat	578.482
Andre reguleringer	7.962
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>586.444</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>726.444</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
E-SO Investment ApS	Kolding	ApS	100,0

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	50.720	1	50.720
	<b>50.720</b>		<b>50.720</b>

Kapitalnedsættelse foretaget d. 18.06.2015 ved henlæggelse af 29.280 kr. til frie reserver.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	20.531.477	19.807.493
Gældsforpligtelser	0	139.800
	<b>20.531.477</b>	<b>19.947.293</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 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	1.085.666	488.000	85.536.699	79.635.044
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.328.586</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.085.666</u></b>	<b><u>488.000</u></b>	<b><u>91.865.285</u></b>	<b><u>79.635.044</u></b>

Anden gæld på 6.329 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af to renteswaps. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolene udgør hhv. 41.930 t.kr. og 13.600 t.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 2,33% og 2,82%. Renteswaps løber frem til 30.12.2021 og 30.12.2025.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 1.848.600 til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2016 kr. 1.360.703. Lånene udløber i år 2050-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	31.321	23.772
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	67.593	70.145
Andre skyldige omkostninger	<u>3.704.272</u>	<u>3.513.750</u>
	<b><u>3.803.186</u></b>	<b><u>3.607.667</u></b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Larsen ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indtrædelsen i sambeskatningen pr. 30. december 2015 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016, 144.500 t.kr. mod 137.850 t.kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank A/S for HH Invest Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldner kaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2016 i alt 0 kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2016 i alt 10.984 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med tilhørende overgangsbekendtgørelse. Dette medfører følgende ændringer vedrørende:

- 1: Indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.
- 2: Indregning og måling for gæld relateret til investeringsejendomme.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 41 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen. Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Punkt 2: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme skal fremover indregnes til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens §38 alene med fremadrettet virkning. Ændringen har derfor ikke effekt på sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 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. Tilgodehavender, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### 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.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Offentlige tilskud til prioritetsydelse vedrørende istandsættelser af ejendomme er indtægtsført under finansielle indtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

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

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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 fradrag af den forventede restværdi efter afsluttet brugstid, restværdien revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagning uden efterfølgende revurdering. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 31.12.2016.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på

## Anvendt regnskabspraksis

tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsens vurderet afkastkrav.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Indtil 01.01.2016 er prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme efterfølgende målt til dagsværdi, der svarer til lånets konstantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter blev indregnet i resultatopgørelsen. Fra 01.01.2016 måles prioritetsgæld efterfølgende 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.