

## **Randers Leisure Ejendomsselskab A/S**

Finsensvej 78, 2.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 34581290

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Groos

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Randers Leisure Ejendomsselskab A/S  
Finsensvej 78, 2.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34581290  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand  
Søren Peter Wendt Larsen  
Gudmund Tyge Korsgaard  
Henrik Groos

### Direktion

Søren Peter Wendt Larsen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Randers Leisure Ejendomsselskab 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14.05.2018

### Direktion

Søren Peter Wendt Larsen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Mogens Jørgensen  
formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Randers Leisure Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Randers Leisure Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt, samt at selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2019 og udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2018. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at det lagte likviditetsbudget kan overholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi endvidere opmærksom på at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med væsentlig usikkerhed jf. omtalen i note 6.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne 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, fortager 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 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.

København, den 14.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.772 t.kr. Selskabet har en egenkapital på (45.306) t.kr. og en balancesum på 197.923 t.kr.

Moderselskabet har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2019 indhentet tilsagn fra koncernens hovedbankforbindelse, der sikrer at den nødvendige likviditet for koncernens videreførelse stilles til rådighed. For banken er det en afgørende forudsætning for støttetilsagnet, at sammensætningen af bestyrelsen i koncernen sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i selskaberne sker indenfor likviditetsbudgettet for 2018 og første halvår 2019, idet banken i modsat fald kan tilbagekalde støttetilsagnet.

Med baggrund heri har moderselskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte for selskabet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten reguleres iht. indgået lejekontrakt med 2 % årligt, hvilket er indarbejdet i modellen. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

### Særlige risici

Selskabets aktivitet er udlejning af en større ejendom i 30 år til søsterselskab. Der vil være forbundet en særlig risiko med driften heraf.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.890.042</b>	<b>8.926</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(35.251)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.278.850)</u>	<u>(1.279)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.611.192</b>	<b>(27.604)</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	7
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(6.839.304)</u>	<u>(12.705)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.771.888</b>	<b>(40.302)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>2.100</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.771.888</u></b>	<b><u>(38.202)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.771.888</u>	<u>(38.202)</u>
		<b><u>1.771.888</u></b>	<b><u>(38.202)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		190.000.000	190.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.557.698	3.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>192.557.698</b>	<b>193.836</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>192.557.698</b>	<b>193.836</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.309.683	6.310
Periodeafgrænsningsposter		55.609	64
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.365.292</b>	<b>6.374</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.365.447</b>	<b>6.374</b>
<b>Aktiver</b>		<b>197.923.145</b>	<b>200.210</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		(45.805.592)	(47.577)
<b>Egenkapital</b>		<b>(45.305.592)</b>	<b>(47.077)</b>
Ansvarlig lånekapital		47.639.976	47.640
Gæld til realkreditinstitutter		116.435.609	119.588
Bankgæld		65.127.288	63.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>229.202.873</b>	<b>230.923</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.152.442	3.053
Bankgæld		2.057.759	3.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.098.852	8.883
Anden gæld		716.811	562
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.025.864</b>	<b>16.364</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>243.228.737</b>	<b>247.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>197.923.145</b>	<b>200.210</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(47.577.480)	(47.077.480)
Årets resultat	0	1.771.888	1.771.888
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(45.805.592)</b>	<b>(45.305.592)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Moderselskabet har med udgangspunkt i det af ledelsen udarbejdede likviditetsbudget frem til 1. maj 2019 indhentet tilsagn fra koncerenens hovedbankforbindelse, der sikrer at den nødvendige likviditet for koncernens videreførelse stilles til rådighed. For banken er det en afgørende forudsætning for støttetilsagnet, at sammensætningen af bestyrelsen i koncernen sker med bankens samtykke, samt at udviklingen i selskaberne sker indenfor likviditetsbudgettet for 2018 og første halvår 2019, idet banken i modsat fald kan tilbagekalde støttetilsagnet.

Med baggrund heri har moderselskabet afgivet tilsagn om finansiel støtte for selskabet.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.278.850	1.279
	<b>1.278.850</b>	<b>1.279</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7
	<b>0</b>	<b>7</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	4.362
Renteomkostninger i øvrigt	6.599.169	8.050
Øvrige finansielle omkostninger	240.135	293
	<b>6.839.304</b>	<b>12.705</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	(2.143)
Regulering vedrørende tidligere år	0	43
	<b>0</b>	<b>(2.100)</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	225.251.470	6.394.248
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>225.251.470</b>	<b>6.394.248</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.557.700)
Årets afskrivninger	0	(1.278.850)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(3.836.550)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(35.251.470)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(35.251.470)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>190.000.000</b>	<b>2.557.698</b>

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er fastsat på baggrund af en diskonteret pengestrømsmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i en diskonteringsfaktor på 7 %, en budgetperiode på 5 år og en forventet inflationsrate på 1 %. Værdien i terminalperioden udgør ca. 75 % af den samlede værdi. Lejeindtægten reguleres iht. indgået lejekontrakt med 2 % årligt, hvilket er indarbejdet i modellen. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	47.639.976	47.639.976
Gæld til realkreditinstitutter	3.152.442	3.053	116.435.609	102.759.164
Bankgæld	0	0	65.127.288	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	<b>3.152.442</b>	<b>3.053</b>	<b>229.202.873</b>	<b>150.399.140</b>

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS 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.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

Selskabets bankforbindelse har stillet garanti på 12 mio. kr. overfor selskabets realkreditinstitut.

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 87.000 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 190.000 t.kr.

Grunde og bygninger er ligeledes stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt stillet til sikkerhed overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 moderselskabet 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

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 klarlægning 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:

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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.