

Bruun Erhvervsejendomme A/S

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 37 17 93 10

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.17

Carsten Bruun Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Selskabet

Bruun Erhvervsejendomme A/S
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Telefon: 39 30 60 88
Telefax: 39306089
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 37 17 93 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Carsten Bruun Jensen

Bestyrelse

Henrik Skjoldager
Pia Ingemann Rasmussen
Jill Dige Streit
Christopher Bruun Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Associerede virksomheder

Linden Holding A/S
Østbirk Butikscenter ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Bruun Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. maj 2017

Direktionen

Carsten Bruun Jensen

Bestyrelsen

Henrik Skjoldager
Formand

Pia Ingemann Rasmussen

Jill Dige Streit

Christopher Bruun Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bruun Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bruun Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i "Note 1 - Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den betydelig usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsen beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling.

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. Fejlinformationer 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, 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 trans-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

aktioner 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 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 15. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af investering i og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerereserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et forretningskrav i forhold til ejendommenes driftsresultat.

Selskabet måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret overfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til selskabets kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 6.842.446 mod DKK 6.466.000 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 38.205.533.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 1. januar 2016 gennemført fusion med helejede datterselskab.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 t.DKK
	Bruttofortjeneste	6.680.956	3.262
2	Personaleomkostninger	-220.330	-157
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.460.626	3.105
	Resultat før dagsværdireguleringer	6.460.626	3.105
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.329.050	2.720
	Resultat af primær drift	8.789.676	5.825
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	657
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.048.371	-1.597
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.685.131	1.742
	Andre finansielle indtægter	239.503	804
3	Andre finansielle omkostninger	-3.909.202	-1.540
	Resultat før skat	7.853.479	5.891
4	Skat af årets resultat	-1.011.033	575
	Årets resultat	6.842.446	6.466

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.054.828	2.184
	Overført resultat	8.897.274	4.282
	I alt	6.842.446	6.466

	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	152.767.166	136.509
5 Materielle anlægsaktiver i alt	152.767.166	136.509
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.996
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.220.082	7.175
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.610.371	9.925
7 Andre tilgodehavender	0	896
Finansielle anlægsaktiver i alt	15.830.453	23.992
Anlægsaktiver i alt	168.597.619	160.501
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	44
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.068.381	334
Andre tilgodehavender	61.393	7
Periodeafgrænsningsposter	224.574	0
Tilgodehavender i alt	4.354.348	385
Likvide beholdninger	46.060	580
Omsætningsaktiver i alt	4.400.408	965
Aktiver i alt	172.998.027	161.466

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	581.148	581
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	7.146
	Overført resultat	37.624.385	23.615
	Egenkapital i alt	38.205.533	31.342
	Hensættelser til udskudt skat	8.259.208	5.816
	Hensatte forpligtelser i alt	8.259.208	5.816
8	Gæld til realkreditinstitutter	85.573.114	79.674
8	Anden gæld	32.100.000	31.525
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.673.114	111.199
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.271.392	6.280
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	489.775	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.729.819	2.394
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	342.295	178
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.453
	Gæld til associerede virksomheder	342.838	0
	Selskabsskat	102.073	50
	Anden gæld	581.980	754
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.860.172	13.109
	Gældsforpligtelser i alt	126.533.286	124.308
	Passiver i alt	172.998.027	161.466

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	581.148	7.145.955	23.614.691
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-5.091.127	5.091.127
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	581.148	2.054.828	28.705.818
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	21.293
Forslag til resultatdisponering	0	-2.054.828	8.897.274
Saldo pr. 31.12.16	581.148	0	37.624.385

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsræssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et forretningskrav i forhold til ejendommenes driftsresultat.

Selskabet måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, hvortil der er knyttet samme usikkerhed ved indregning og måling som skitseret overfor. Som følge heraf er der ligeledes betydelig usikkerhed knyttet til selskabets kapitalandele.

	2016	2015
	DKK	t.DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	219.364	153
Andre omkostninger til social sikring	966	1
Andre personaleomkostninger	0	3

I alt	220.330	157
-------	---------	-----

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	186
Renteomkostninger i øvrigt	3.849.202	1.341
Øvrige finansielle omkostninger	60.000	13

I alt	3.909.202	1.540
-------	-----------	-------

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	182.072	61
Årets regulering af udskudt skat	828.961	-636

I alt	1.011.033	-575
-------	-----------	------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	125.245.264
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	7.003.469
Tilgang i året	1.397.380
Kostpris pr. 31.12.16	133.646.113
Opskrivninger pr. 01.01.16	11.264.142
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	5.527.861
Opskrivninger i året	2.329.050
Opskrivninger pr. 31.12.16	19.121.053
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	152.767.166
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	133.646.113

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 12.163 og et afkastkrav i intervallet 4,5 - 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.16	905.000	5.120.060	7.610.000
Afgang i året	-905.000	0	0
Kostpris pr. 31.12.16	0	5.120.060	7.610.000
Opskrivninger pr. 01.01.16	5.091.127	2.054.828	2.315.240
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-5.091.127	0	0
Opskrivninger i året	0	0	1.685.131
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.072.701	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-4.048.800	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	21.293	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	-899.978	4.000.371
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	4.220.082	11.610.371

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.16	895.814
Afgang i året	-895.814
Kostpris pr. 31.12.16	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.16 DKK	Gæld i alt 31.12.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	3.771.392	70.711.516	89.344.506	85.579
Anden gæld	500.000	28.300.000	32.600.000	31.900
I alt	4.271.392	99.011.516	121.944.506	117.479

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 121.945 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 152.767.

Ejerandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele til bogført værdi på i alt t.DKK 15.830 er pantsat til sikkerhed for anden gæld på i alt t.DKK 25.400.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interessens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.