

B6 Holding A/S

Tranåsvej 33, 9300 Sæby
CVR-nr. 43 45 64 15

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.17

Kristian Myrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12 - 13
Noter	14 - 25

Selskabet

B6 Holding A/S
Tranåsvej 33
9300 Sæby
Telefon: 99 89 10 00
Hjemmeside: www.b6.dk
E-mail: mail@b6.dk
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 43 45 64 15
Stiftet: 18. oktober 1972
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lisbeth Stenbro

Bestyrelse

Kurt Stenbro, formand
Brian Stenbro
Kristian B. Myrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordea Bank
Sydbank A/S
Nordnet Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for B6 Holding 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.

Sæby, den 10. maj 2017

Direktionen

Lisbeth Stenbro

Bestyrelsen

Kurt Stenbro
Formand

Brian Stenbro

Kristian B. Myrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i B6 Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B6 Holding 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.

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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Aalborg, den 10. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt formueforvaltning, herunder besiddelse af minoritetsposter i B6-gruppens driftsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 10.494.200 mod DKK 5.346.193 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 61.776.912.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år afhændet 29% af kapitalandele i B6-gruppen, hvilket har påvirket resultatet positivt med t.DKK 3.274.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Nominal værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.16	3.840	960.000	24%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.16	3.840	960.000	24%

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	2.479.854	2.780.011
1	Personaleomkostninger	-151.999	-151.999
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.327.855	2.628.012
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-733.960	-787.924
	Resultat før finansielle poster	1.593.895	1.840.088
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.100.913	2.628.130
	Andre finansielle indtægter	3.156.737	2.025.696
	Andre finansielle omkostninger	-317.727	-311.292
	Resultat før skat	11.533.818	6.182.622
3	Skat af årets resultat	-1.039.618	-836.429
	Årets resultat	10.494.200	5.346.193
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.634.610	1.088.049
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	320.000	320.000
	Overført resultat	12.808.810	3.938.144
	I alt	10.494.200	5.346.193

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	14.606.414	15.289.974
4	Materielle anlægsaktiver i alt	14.606.414	15.289.974
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	10.290.609
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.282.247	0
	Andre tilgodehavender	598.366	2.418.059
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.880.613	12.708.668
	Anlægsaktiver i alt	19.487.027	27.998.642
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	2.534.898
	Tilgodehavende selskabsskat	0	200.003
	Andre tilgodehavender	11.706.146	30.029
	Tilgodehavender i alt	11.706.146	2.764.930
	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.886.342	34.512.820
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	40.886.342	34.512.820
	Likvide beholdninger	3.695.035	196.885
	Omsætningsaktiver i alt	56.287.523	37.474.635
	Aktiver i alt	75.774.550	65.473.277

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	4.000.000	4.000.000
	Reserve for opskrivninger	4.547.126	4.837.133
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	2.634.610
	Overført resultat	52.909.786	39.856.019
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	320.000	320.000
	Egenkapital i alt	61.776.912	51.647.762
	Hensættelser til udskudt skat	2.171.213	2.307.863
	Hensatte forpligtelser i alt	2.171.213	2.307.863
6	Gæld til realkreditinstitutter	9.604.593	10.073.790
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.604.593	10.073.790
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	758.678	751.340
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	60.830
	Selskabsskat	557.942	0
	Anden gæld	905.212	631.692
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.221.832	1.443.862
	Gældsforpligtelser i alt	11.826.425	11.517.652
	Passiver i alt	75.774.550	65.473.277

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15					
Saldo pr. 01.01.15	4.000.000	11.682.998	1.545.570	29.695.993	320.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-6.610.322	0	5.956.836	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.15	4.000.000	5.072.676	1.545.570	35.652.829	320.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	991	0	0
Afskrivninger i året	0	-235.543	0	0	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	235.543	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	86.540	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-112.860	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0	76.160	-76.160
Betalt udbytte	0	0	0	0	-243.840
Skat af egenkapital- bevægelser	0	0	0	-20.337	0
Forslag til resultat- disponering	0	0	1.088.049	3.938.144	320.000
Saldo pr. 31.12.15	4.000.000	4.837.133	2.634.610	39.856.019	320.000

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	4.000.000	4.837.133	2.634.610	39.856.019	320.000
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	-15.965	0
Afskrivninger i året	0	-290.007	0	0	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	290.007	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-135.750	0
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	0	76.800	-76.800
Betalt udbytte	0	0	0	0	-243.200
Skat af egenkapital- bevægelser	0	0	0	29.865	0
Forslag til resultat- disponering	0	0	-2.634.610	12.808.810	320.000
Saldo pr. 31.12.16	4.000.000	4.547.126	0	52.909.786	320.000

	2016 DKK	2015 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	151.999	151.999
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
Vederlag til ledelsen:		
Vederlag til direktion og bestyrelse	151.999	151.999
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	733.960	787.924
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.174.976	1.006.519
Årets regulering af udskudt skat	-136.650	-170.090
Regulering af skat fra tidligere år	1.292	0
I alt	1.039.618	836.429

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	23.413.425
Tilgang i året	50.400
Kostpris pr. 31.12.16	23.463.825
Opskrivninger pr. 01.01.16	12.313.071
Opskrivninger pr. 31.12.16	12.313.071
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-20.436.522
Afskrivninger i året	-733.960
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-21.170.482
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	14.606.414
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	8.683.347

5. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.16	7.656.000	0
Afgang i året	-5.046.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-2.610.000	2.610.000
Kostpris pr. 31.12.16	0	2.610.000
Opskrivninger pr. 01.01.16	2.634.609	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-15.965	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.233.010	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.826.613	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.540.000	0
Opskrivning ultimo flyttet ifm. overgang fra associerede virksomheder	-1.672.247	1.672.247
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	1.672.247
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	4.282.247

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	758.678	6.822.554	10.363.271	10.825.130
I alt	758.678	6.822.554	10.363.271	10.825.130

7. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på kreditforeningslån på oprindeligt t.DKK 12.000 med variabel rente. Renteswappen udløber 30.12.22. Dagsværdien af renteswappen udgør pr. 31.12.16 t.DKK -720, og urealiseret nettotab før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.16 udgør t.DKK 136. Der indgås kun terminskontrakter med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 01.01.12 udtrådt som administrationsselskab for sambeskatningen i koncernen. Selskabet opretholder dog fortsat status som administrationsselskab for den internationale sambeskatning i 10 år fra indtræden i international sambeskatning, dvs. til udgangen af 2018. Skatteværdien af genbeskatningssaldoen udgør t.DKK 1.365 pr. 31.12.16.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.363 er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.606.

Udover den angivne prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebreve på t.DKK 4.470 samt skadesløsbrev stort t.DKK 6.000 i ejendommene Tranåsvej 5-7 og Tranåsvej 33, Sæby som sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.DKK 8.500 som sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevet anvendes ikke pr. 31.12.16.

10. 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:

Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver opløses efter de hidtil gældende regler ikke i takt med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Reserve for opskrivninger reduceres fremover løbende med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen har medført en reduktion af de bundne reserver (reserve for opskrivninger) pr. 31.12.16 med t.DKK 5.057 og en tilsvarende forøgelse af de frie reserver (overført resultat).

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

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende område:

Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver

Brugstider og restværdier for bygninger er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Afskrivningsperioden for bygninger er ændret fra 40 år til 50 - 60 år. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 23. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 23, og balancesummen forøges med t.DKK 30 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under investeringsejendomme i balancen og under afskrivninger i resultatopgørelsen i overensstemmelse med det oprindelige skøn.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent	
Investeringsejendomme	50 - 60	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer klassificeret som omsætningsaktiver måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris og er klassificeret som anlægsaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.