



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

HEGELA ERHVERVSUDLEJNING APS

STRANDVEJEN 17, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2019

Poul Erik Skou Larsen

CVR-NR. 46 32 34 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS Strandvejen 17 4000 Roskilde
	Telefon: +45 40 21 13 06 Telefax: +45 46 78 76 78 Hjemmeside: https://www.hegela.dk E-mail: psl@hegela.dk
	CVR-nr.: 46 32 34 16 Stiftet: 30. december 1975 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pia Larsen, formand Rune Skou Larsen Poul Erik Skou Larsen
Direktion	Poul Erik Skou Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS.

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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. maj 2019

Direktion:

Poul Erik Skou Larsen

Bestyrelse:

Pia Larsen
Formand

Rune Skou Larsen

Poul Erik Skou Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Roskilde, den 3. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje erhvervslokaler i selskabets egne ejendomme i Roskilde, Køge og Jyllinge.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.642.085 kr. mod 1.948.370 kr. sidste år. I relation til udlejning af lokaler har selskabet været i stand til at genudleje de lejemaal, som er blevet ledige i løbet af året. Ledelsen anser årets resultat og cash flow for tilfredsstillende.

Omstrukturering

Pr. 1. januar 2018 er Hegela Erhvervsudlejning ApS omstruktureret. Omstruktureringen er sket i forbindelse med skattefri spaltning. Ejendommene Industrivej 44-46 og Langebjergvænget 10, samt tilhørende prioritetsgæld er spaltet ud i selskabetne Industrivej 44-46 ApS og Langebjergvænget ApS. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige på grund af spaltningen.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2018	2017
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Egne anparter, 42 stk. a nom. 1.000 kr.....	42.000	42.000
	42.000	42.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Egne anparter 42 stk. á 1.000 kr.	20,0	20,0
	20,0	20,0

Erhvervelsen af egne anparter er sket som led i en tidligere anpartshavers ønske om salg af anparter.

I årets løb er der ikke sket ændringer i beholdningen af egne anparter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.004.674	3.697.458
Personaleomkostninger.....	1	-8.722	-14.871
Af- og nedskrivninger.....		-109.135	-98.360
DRIFTSRESULTAT		2.886.817	3.584.227
Andre finansielle indtægter.....	2	123.703	265.087
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-62.292	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-832.175	-1.351.628
RESULTAT FØR SKAT		2.116.053	2.497.686
Skat af årets resultat.....	4	-473.968	-549.316
ÅRETS RESULTAT		1.642.085	1.948.370
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.642.085	1.948.370
I ALT		1.642.085	1.948.370

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		475.589	584.724
Investeringsjendomme.....		25.574.822	68.852.978
Materielle anlægsaktiver.....	5	26.050.411	69.437.702
Andre værdipapirer.....		4.937.708	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.937.708	0
ANLÆGSAKTIVER.....		30.988.119	69.437.702
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.623.134	1.395.954
Andre tilgodehavender.....		582	1.660.862
Tilgodehavender.....		2.623.716	3.056.816
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.470.243	1.529.526
Værdipapirer.....		5.470.243	1.529.526
Likvide beholdninger.....		32.655	604.634
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.126.614	5.190.976
AKTIVER.....		39.114.733	74.628.678

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		210.000	210.000
Overført resultat.....		22.079.460	28.795.403
EGENKAPITAL.....	7	22.289.460	29.005.403
Hensættelse til udskudt skat.....		1.794.327	6.664.696
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.794.327	6.664.696
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.324.403	30.730.585
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		2.570.840	2.747.721
Deposita.....		547.425	1.922.660
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	10.442.668	35.400.966
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	836.824	1.689.669
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	9	1.132.852	0
Selskabsskat.....		669.197	126.775
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		336.949	7.112
Anden gæld.....		1.612.456	1.734.057
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.588.278	3.557.613
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.030.946	38.958.579
PASSIVER.....		39.114.733	74.628.678
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 0)			
Andre personaleomkostninger.....	8.722	14.871	
	8.722	14.871	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	41.878	46.073	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	81.825	219.014	
	123.703	265.087	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	309.869	942.617	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	522.306	409.011	
	832.175	1.351.628	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	670.141	412.434	
Regulering af udskudt skat.....	-196.173	136.882	
	473.968	549.316	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2018.....	727.569	56.827.168	
Afgang ved omstrukturering, spaltning.....	0	-24.671.106	
Tilgang.....	0	21.618	
Afgang.....	0	-6.730.774	
Kostpris 31. december 2018.....	727.569	25.446.906	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	142.845	0	
Årets afskrivninger	109.135	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	251.980	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	12.025.810	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-769.000	
Værdireguleringer ved omstrukturering (spaltning).....	0	-11.128.894	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	127.916	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	475.589	25.574.822	

NOTER

Note

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendommene er beliggende i Roskilde og omegn, Køge og Jyllinge.

Ved beregningen for erhvervsejendomme er anvendt et afkast i intervallet 7,5 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde, Køge og Jyllinge.

Ved beregningen for boligudlejningsejendomme er anvendt et afkast i intervallet 3,5 - 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 4,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde og omegn.

Ubebyggede grunde er optaget til offentlig ejendomsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer
Tilgang	4.937.708
Kostpris 31. december 2018.....	4.937.708
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	4.937.708

NOTER

					Note
Egenkapital					7
		Selskabs-	Overført		
		kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....		210.000	28.795.403	29.005.403	
Afgang ved omstrukturering, spaltning.....			-8.782.792	-8.782.792	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			424.764	424.764	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.642.085	1.642.085	
Egenkapital 31. december 2018.....		210.000	22.079.460	22.289.460	
 Langfristede gældsforpligtelser					8
	1/1 2018	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	31.507.989	7.616.655	292.252	5.783.965	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	3.659.986	3.115.412	544.572	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	0	0	0	1.132.852	
Anden gæld.....	1.922.660	547.425	0	547.425	
	37.090.635	11.279.492	836.824	7.464.242	
 Gæld, tilknyttede virksomheder					9
 Eventualposter mv.					10
Eventualforpligtelser					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HEGELA HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 7.981 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.575 t.kr. Restgælden på gæld til realkreditinstitutter og kursværdien pr. 31. december 2018 udgør henholdsvis 7.617 t.kr. og 7.627 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 37.370 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der givet pant i gunde og bygninger for 61 tkr.

Selskabet har indgået renteswap, hvor resthovedstol udgør 15.000 t.kr. med udløb i 2026. Markedsværdien pr. 31. december 2018 er negativ med 3.115 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEGELA ERHVERVSUDLEJNING ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og i danske kroner.

Sammenligningstallene er ikke sammenlignelige på grund af spaltning pr. 1. januar 2018.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (Lejeindtægter), ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning (Lejeindtægter)

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab mv. indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 - 5 år	0-20 %
--	----------	--------

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ubebyggede grunde optages til offentlig ejendomsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.