

## **KTD Ejendomsselskab ApS**

Nordre Dokkaj 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 60066728

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

**Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KTD Ejendomsselskab ApS

Nordre Dokkaj 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 60066728

Hjemsted: Registreret i Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Keld Droob

Anders Droob

Sisse Droob Knudsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for KTD Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.11.2017

### Direktion

Keld Droob

Anders Droob

Sisse Droob Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KTD Ejendomsselskab ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTD Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 16.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Leon Vad Laxy Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål består i investering og udlejning af fast ejendom, administrations- og investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>24.014.423</b>	<b>24.512.906</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.708.498	27.238.114
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	382.942
Personaleomkostninger	1	(522.903)	(1.938.041)
Af- og nedskrivninger	2	66.432	(390.263)
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.266.450</b>	<b>49.805.658</b>
Andre finansielle indtægter	3	2.786.313	249.846
Andre finansielle omkostninger	4	(4.369.195)	(4.116.371)
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.683.568</b>	<b>45.939.133</b>
Skat af årets resultat	5	(5.639.801)	(10.020.563)
<b>Årets resultat</b>		<b>20.043.767</b>	<b>35.918.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		28.000.000	0
Overført resultat		(7.956.233)	35.918.570
		<b>20.043.767</b>	<b>35.918.570</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		335.052.000	330.380.985
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		208.545	532.113
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>335.260.545</u></b>	<b><u>330.913.098</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>335.260.545</u></b>	<b><u>330.913.098</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		500.166	493.258
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.784.473	21.367.032
Andre tilgodehavender		765.238	490.409
Tilgodehavende selskabsskat		0	70.444
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>26.049.877</u></b>	<b><u>22.421.143</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.360.657	13.243.775
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>13.360.657</u></b>	<b><u>13.243.775</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.675.233</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>46.085.767</u></b>	<b><u>35.664.918</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>381.346.312</u></b>	<b><u>366.578.016</u></b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Overført overskud eller underskud		189.422.359	188.247.767
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>28.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>217.812.359</u></b>	<b><u>188.637.767</u></b>
Udskudt skat	7	27.213.000	25.709.000
Andre hensatte forpligtelser		<u>102.984</u>	<u>102.135</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>27.315.984</u></b>	<b><u>25.811.135</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.526.844	99.363.183
Deposita		<u>5.857.782</u>	<u>5.655.412</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>106.384.626</u></b>	<b><u>105.018.595</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.312.823	7.866.576
Bankgæld		101	1.942.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser		590.493	1.024.696
Skyldig selskabsskat		6.662.194	0
Anden gæld	9	20.821.602	34.403.679
Periodeafgrænsningsposter		<u>446.130</u>	<u>1.872.971</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.833.343</u></b>	<b><u>47.110.519</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>136.217.969</u></b>	<b><u>152.129.114</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>381.346.312</u></b>	<b><u>366.578.016</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	390.000	188.247.767	0	188.637.767
Værdireguleringer	0	11.706.186	0	11.706.186
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.575.361)	0	(2.575.361)
Årets resultat	0	(7.956.233)	28.000.000	20.043.767
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>390.000</b>	<b>189.422.359</b>	<b>28.000.000</b>	<b>217.812.359</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	522.903	1.938.041
	<b>522.903</b>	<b>1.938.041</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	250.169	390.263
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(316.601)	0
	<b>(66.432)</b>	<b>390.263</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	415.964	204.200
Renteindtægter i øvrigt	72.167	18.449
Dagsværdireguleringer	141.026	27.197
Øvrige finansielle indtægter	2.157.156	0
	<b>2.786.313</b>	<b>249.846</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	4.369.195	3.856.831
Dagsværdireguleringer	0	259.540
	<b>4.369.195</b>	<b>4.116.371</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.086.833	3.281.563
Ændring af udskudt skat	1.552.968	6.739.000
	<b>5.639.801</b>	<b>10.020.563</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	253.636.499	2.371.253
Tilgange	962.517	0
Afgange	0	(917.451)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>254.599.016</b>	<b>1.453.802</b>
Opskrivninger primo	76.744.486	0
Årets opskrivninger	3.708.498	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>80.452.984</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.839.140)
Årets afskrivninger	0	(250.169)
Tilbageførsel ved afgange	0	844.052
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.245.257)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>335.052.000</b>	<b>208.545</b>

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense og Esbjerg.

Ejendommene beliggende i Odense er en blanding af retail, kontor og beboelse. Ejendommene har et samlet areal på 25.711 m<sup>2</sup>. Ejendommene beliggende i Esbjerg er en blanding af retail og beboelse på henholdsvis 1.451 m<sup>2</sup> og 608 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 23.327 t. kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-24 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 1.121 t. kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7% pr. 30.06.2017 (7% pr. 30.06.2016) for ejendommene beliggende i Odense og mellem 7-7,5% pr. 30.06.2017 (7-7,5% pr. 30.06.2016) for ejendommene i Esbjerg. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 22,2 mio. kr. Ejendommene i Odense er i gennemsnit værdiansat til 12 t. kr. pr. m<sup>2</sup> og ejendommene i Esbjerg til 16 t. kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	27.341.000	25.844.000
Gældsforpligtelser	<u>(128.000)</u>	<u>(135.000)</u>
	<b><u>27.213.000</u></b>	<b><u>25.709.000</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.312.823	7.866.576	100.526.844	87.376.891
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.857.782</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.312.823</u></b>	<b><u>7.866.576</u></b>	<b><u>106.384.626</u></b>	<b><u>87.376.891</u></b>

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	1.623.438	1.228.621
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	61.089	106.182
Feriepengeforpligtelser	140.317	143.141
Afledte finansielle instrumenter	18.954.230	32.773.735
Andre skyldige omkostninger	<u>42.528</u>	<u>152.000</u>
	<b><u>20.821.602</u></b>	<b><u>34.403.679</u></b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 6.409 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 50 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,2% i restløbetiden på 27 år. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 9.390 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 25 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,6% i restløbetiden på 21 år. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 3.156 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 50.000 t.kr. og en restløbetid på 1,5 år. Der betales en fast rente på 4,36% og modtages en variabel rente på 0,17250%. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. September 1987, Esbjerg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 335.052 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er givet pant i værdipapirdepot. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte værdipapirdepot udgør 13.361 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg 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 målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.	

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.