

**BRDR. HEDE A/S**  
Østre Havnegade 42, 2. th.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 75982119

**Årsrapport 01.07.2018 -  
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2019

**Dirigent**

---

Navn: Mårten Jesper Hede

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

BRDR. HEDE A/S

Østre Havnegade 42, 2. th.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 75982119

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Mårten Jesper Hede

Lone Hede

Jens Søndergaard Hede

### Direktion

Mårten Jesper Hede

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for BRDR. HEDE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.12.2019

### Direktion

Mårten Jesper Hede

### Bestyrelse

Mårten Jesper Hede

Lone Hede

Jens Søndergaard Hede

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BRDR. HEDE A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BRDR. HEDE A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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 20.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 16.262 t.kr mod et overskud på 5.139 t.kr. i 2017/18. Stigningen skyldes bedre resultat i associeret selskab, hvor byggeprojekt er afsluttet.

Andre finansielle omkostninger er negativt påvirket af værdiregulering af swap.

Selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 66.799 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(118.462)</b>	<b>(6.259)</b>
Personaleomkostninger	1	(42.004)	(48.650)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(160.466)</b>	<b>(54.909)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.087.852	2.951.314
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		15.737.823	3.044.324
Andre finansielle indtægter		3.748.877	1.544.151
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(36.520)	(19.087)
Andre finansielle omkostninger	2	(4.168.252)	(2.612.765)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.209.314</b>	<b>4.853.028</b>
Skat af årets resultat	3	52.515	286.420
<b>Årets resultat</b>		<b>16.261.829</b>	<b>5.139.448</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		16.153.829	5.033.648
		<b>16.261.829</b>	<b>5.139.448</b>



## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		8.750.000	8.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.750.000</b>	<b>8.750.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.359.882	18.272.030
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.359.908	26.106.781
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.100.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>38.819.790</b>	<b>44.378.811</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.569.790</b>	<b>53.128.811</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		29.518.314	5.041.267
Andre tilgodehavender		465.007	379.775
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		290.721	319.640
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.274.042</b>	<b>5.740.682</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.487.829	18.346.976
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.487.829</b>	<b>18.346.976</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>207.697</b>	<b>891.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.969.568</b>	<b>24.978.868</b>
<b>Aktiver</b>		<b>97.539.358</b>	<b>78.107.679</b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital	6	510.000	510.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.144.624	17.970.642
Overført overskud eller underskud		60.036.358	32.056.511
Forslag til udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b>66.798.982</b>	<b>50.642.953</b>
Udskudt skat		953.438	661.972
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>953.438</b>	<b>661.972</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.985.189	4.079.498
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.334.896	11.302.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>18.320.085</b>	<b>15.381.663</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	100.386	0
Bankgæld		8.623.968	9.343.597
Deposita		94.172	94.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	278.296
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.297.003	1.025.165
Gæld til associerede virksomheder		0	19.750
Anden gæld		1.318.824	652.702
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.466.853</b>	<b>11.421.091</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.786.938</b>	<b>26.802.754</b>
<b>Passiver</b>		<b>97.539.358</b>	<b>78.107.679</b>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>
Egenkapital primo	510.000	17.970.642	32.056.511
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Overført til reserver	0	(11.826.018)	11.826.018
Årets resultat	0	0	16.153.829
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.000</b>	<b>6.144.624</b>	<b>60.036.358</b>

	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	105.800	50.642.953
Udbetalt ordinært udbytte	(105.800)	(105.800)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	108.000	16.261.829
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>108.000</b>	<b>66.798.982</b>

## Noter

	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	42.004	48.650
	<b>42.004</b>	<b>48.650</b>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 <u>1</u>	
	 <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	 <u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	198.273	358.711
Valutakursreguleringer	13.676	50.258
Dagsværdireguleringer	0	979.748
Øvrige finansielle omkostninger	3.956.303	1.224.048
	<b>4.168.252</b>	<b>2.612.765</b>
	 <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	 <u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	291.466	230.537
Regulering vedrørende tidligere år	(53.260)	(197.317)
Refusion i sambeskatning	(290.721)	(319.640)
	<b>(52.515)</b>	<b>(286.420)</b>
		 <u>Investe- rings- ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.472.503
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.472.503</b>
 Opskrivninger primo		 7.277.497
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>7.277.497</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		 <b>8.750.000</b>

## Noter

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,98% pr. 30.06.2019 (3,98% i 2017/18).

En stigning på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 1.246 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 972 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 970 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 757 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 351 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

En enkelt lejlighed har haft tomgang i året grundet vedligeholdelse. Øvrige lejligheder har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og der budgetteres ikke med tomgang.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	22.221.917	3.967.557	0
Tilgange	0	5.166.953	1.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.221.917</b>	<b>9.134.510</b>	<b>1.100.000</b>
Opskrivninger primo	(3.949.887)	22.139.224	0
Andel af årets resultat	1.087.852	15.737.829	0
Udbytte	0	(28.651.655)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(2.862.035)</b>	<b>9.225.398</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.359.882</b>	<b>18.359.908</b>	<b>1.100.000</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter	København	A/S	100,0
Kastetvej 78 ApS	København	ApS	100,0
Danmarksgade 90 ApS	København	ApS	100,0
TM Håndværkerselskab	København	ApS	100,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Hede A/S	København	A/S	50,0
Forida Power A/S	Hjallerup	A/S	40,0
K/S Forida Gingsholm	Hjallerup	K/S	25,7
A J Entreprise ApS	København	ApS	50,0
Riisberg & Christensen	København	ApS	50,0
A/B Nørrebrogade 108 ApS	København	ApS	50,0
Visionshuset.dk ApS	Aalborg	ApS	50,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	510	1000	510.000
	<b>510</b>		<b>510.000</b>

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	100.386	3.985.189	3.181.194
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	14.334.896	0
	<b>100.386</b>	<b>18.320.085</b>	<b>3.181.194</b>

Langfristet gæld i kreditinstitutter i øvrigt består udelukkende af negativ værdi af renteswap.

## Noter

### 8. Finansielle instrumenter

I langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt indgår negativ dagsværdi af renteswap på 14.335 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede banklån. Renteswappen reguleres over resultatopgørelsen. Renteswap sikrer en fast rente på 4,45% i restløbetiden på 20 år. Koncernens renteswap er indgået med en hovedstol på 2.600.000 EUR. Omregnet ud fra statusdagens kurs svarer det til en hovedstol på 19.376.500 kr.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Der er ikke aktuelle skatteforpligtelser samlet set i sambeskatningskredsen.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Gæld til realkreditinstitut udgørende 4.086 t.kr. er sikret ved pant nom. 547.400 EUR svarende til 4.086 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.750 t.kr.

For alt mellemværende med Spar Nord A/S er der pr. 30.06.2019 stillet sikkerhed i nedenstående:

- Ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr.
- Investeringsdepot udgørende 11.433 t.kr.
- Aktier/anparter i Aalborg Ejendoms-Invest A/S nom. 250 t.kr.
- Deponeringskonto udgørende 60 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede og associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for K/S Forida Gingsholms gæld til Nykredit Realkredit A/S. Restgælden pr. 30.09.2019 udgør 13.836 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for Riisberg & Christensen ApS' gæld til Spar Nord A/S. Der er pr. balancedagen indestående hos Spar Nord A/S i det associerede selskab.

Virksomheden har kautioneret for TM Håndværkerselskab ApS' gæld til Spar Nord A/S. Der er pr. balancedagen indestående i datterselskabet.

## 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat, administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af nedskrivninger af finansielle aktiver, renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, værdiregulering af swap, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjening, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomhedsforpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapital andele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet, for vedtagelse på generalforsamling. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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