

## **Ussing Holding A/S**

Sønderskovvej 3-5

7000 Fredericia

CVR-nr. 81749612

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Erling Steen Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ussing Holding A/S  
Sønderskovvej 3-5  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 81749612  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

## Bestyrelse

Mogens Ussing  
Nicolai Ussing  
Jeppe Ussing

## Direktion

Mogens Ussing

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Ussing Holding 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15.12.2017

### Direktion

Mogens Ussing

### Bestyrelse

Mogens Ussing

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ussing Holding A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ussing Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har kautioneret for gælden i selskabet Domus Axel A/S. Det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser. På det foreliggende grundlag er vi enige med ledelsen heri, men henleder opmærksomheden på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Investeringsejendommene er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. I den udstrækning, at der sker ændringer i markedrente og investors afkastkrav, vil ejendommens værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vi skal derfor gøre opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Kolding, den 15.12.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen  
statsautoriseret revisor

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt virke som holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 241 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har kautioneret for gælden i selskabet Domus Axel A/S. Det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra den forventede dagsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af investeringsejendommene.

### 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>Bruttotab</b>		<b>(8.345)</b>	<b>(3.193.691)</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	355.988
Administrationsomkostninger		<u>(3.200.326)</u>	<u>140.909</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.208.671)</b>	<b>(2.696.794)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(300)	531.666
Andre finansielle indtægter	3	3.601.023	289.927
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(110.069)</u>	<u>(412.087)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>281.983</b>	<b>(2.287.288)</b>
Skat af årets resultat		<u>(41.372)</u>	<u>652.184</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>240.611</u></b>	<b><u>(1.635.104)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(3.146.511)	531.666
Overført resultat		<u>3.387.122</u>	<u>(2.166.770)</u>
		<b><u>240.611</u></b>	<b><u>(1.635.104)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Investeringsejendomme		8.051.320	8.051.320
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>8.051.320</b>	<b>8.051.320</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.158.929
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3.158.929</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.051.320</b>	<b>11.210.249</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.000	57.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.324	282.620
Andre tilgodehavender		0	811.492
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.751
Periodeafgrænsningsposter		25.226	27.386
<b>Tilgodehavender</b>		<b>173.550</b>	<b>1.182.249</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		780.580	597.680
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>780.580</b>	<b>597.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.388</b>	<b>157.002</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>985.518</b>	<b>1.936.931</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.036.838</b>	<b>13.147.180</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<b>Note</b>	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	3.146.511
Overført overskud eller underskud		<u>(30.548.285)</u>	<u>(33.935.407)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(29.548.285)</u></b>	<b><u>(29.788.896)</u></b>
Udskudt skat		6.000	6.025
Andre hensatte forpligtelser	8	<u>36.841.371</u>	<u>40.000.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>36.847.371</u></b>	<b><u>40.006.025</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.744.650
Skyldig selskabsskat		137.327	113.526
Anden gæld		<u>1.600.425</u>	<u>67.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.737.752</u></b>	<b><u>2.930.051</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.737.752</u></b>	<b><u>2.930.051</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.036.838</u></b>	<b><u>13.147.180</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	3.146.511	(33.935.407)	(29.788.896)
Årets resultat	0	(3.146.511)	3.387.122	240.611
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>(30.548.285)</b>	<b>(29.548.285)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har kautioneret for gælden i selskabet Domus Axel A/S. Det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat ud fra en ekstern vurdering. Såfremt der sker ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil det kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

	<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	4.110	225.360
Renteindtægter i øvrigt	227.484	39.766
Dagsværdireguleringer	182.900	0
Øvrige finansielle indtægter	3.186.529	24.801
	<b>3.601.023</b>	<b>289.927</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	33.389
Renteomkostninger i øvrigt	110.069	269.721
Dagsværdireguleringer	0	108.977
	<b>110.069</b>	<b>412.087</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
	<b>Investe-</b>	<b>drifts-</b>
	<b>rings-</b>	<b>materiel og</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	8.051.320	93.234
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.051.320</b>	<b>93.234</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(93.234)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(93.234)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.051.320</b>	<b>0</b>

## Noter

Selskabets beholdning af investeringsejendomme indeholder en grund, som vil kunne anvendes til tung industri. Grunden har været bortforpagtet i regnskabsåret.

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	12.418
Afgange	(12.418)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	3.146.511
Tilbageførsel ved afgang	(3.146.511)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	200	5000	1.000.000
	<b>200</b>		<b>1.000.000</b>

### 8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser er kautionforpligtelse for datterselskab, hvis egenkapital er negativ. Forpligtelsen udgør 37 mio. kr. tillagt eventuelle renter.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har kautioneret for selskabet R.A. Ussing & Søn A/S' gæld til Danske Bank, dog maksimeret til 2.000 t.kr. Selskabet har endvidere kautioneret for selskabet Fredericia Totalentreprise A/S' gæld til Danske Bank, dog maksimeret til 500 t.kr.

Selskabet har kautioneret for selskaberne R.A. Ussing & Søn A/S, Strelinsvej ApS, Fredericia Totalentreprise A/S og Trekantområdets Ejendomsselskab ApS' gæld til Nykredit A/S, hvis mellemværende pr. 30. september 2017 udgjorde 18.419 t.kr.

### **11. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Selskabet af 20. september 2013 ApS, Fredericia.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsprisen for solgte ejendomme.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle 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 klarlægning 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

4-8 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

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 normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 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 af uafskrevet goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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.

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

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

### 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 kautionsforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### 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.