



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET T.T. INVEST, HADERSLEV APS**

**BUEGADE 1 A, 6100 HADERSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Torben Busch Jensen

**CVR-NR. 83 04 73 13**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS Buegade 1 A 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 83 04 73 13 Stiftet: 4. november 1977 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Busch Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391 6100 Haderslev
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Fink Klinkbjerg 1 6200 Aabenraa

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. maj 2017

Direktion:

---

Torben Busch Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Haderslev, den 31. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til at gæld tilknyttet til investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere indregning til dagsværdi.

Samtidig er dagsværdireguleringen af swaps overgået til at blive ført via egenkapitalen, hvor denne tidligere blev ført via resultatopgørelsen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>8.800.641</b>	<b>8.915</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.553.687	-1.197
Af- og nedskrivninger.....		-9.296	-10
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.387.999	7.860
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	93
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.625.657</b>	<b>15.661</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	-314.324	495
Andre finansielle indtægter.....	3	869.508	1.290
Andre finansielle omkostninger.....	4	-6.681.426	-7.599
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.499.415</b>	<b>9.847</b>
Skat af årets resultat.....	5	-572.185	-1.968
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.927.230</b>	<b>7.879</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-981.034	-505
Overført resultat.....		2.908.264	8.384
<b>I ALT</b> .....		<b>1.927.230</b>	<b>7.879</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investerings- ejendomme.....		183.593.000	182.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.549	11
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>183.594.549</b>	<b>182.156</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	5.712
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.014.438	1.328
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>1.014.438</b>	<b>7.040</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>184.608.987</b>	<b>189.196</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		92.520	129
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>92.520</b>	<b>129</b>
Tilgodehavende lejeindtægter m.m.....		374.494	498
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.784.288	4.013
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	284
Andre tilgodehavender.....		240.814	229
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		68.921	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.468.517</b>	<b>5.024</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		9.496.161	9.238
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>9.496.161</b>	<b>9.238</b>
Likvide beholdninger.....		549.003	407
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>20.606.201</b>	<b>14.798</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>205.215.188</b>	<b>203.994</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....		980.000	980
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		556.154	1.537
Overført overskud.....		45.955.526	44.936
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>47.491.680</b>	<b>47.453</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.120.784	4.971
Andre hensatte forpligtelser.....		165.000	165
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.285.784</b>	<b>5.136</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		96.011.033	99.844
Renteswaps - renteafdækning.....		37.092.217	34.994
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>133.103.250</b>	<b>134.838</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	7.888.750	7.246
Gæld til pengeinstitutter.....		4.933.961	2.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		496.554	239
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		685.637	725
Anden gæld.....		5.329.572	6.099
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>19.334.474</b>	<b>16.567</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>152.437.724</b>	<b>151.405</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>205.215.188</b>	<b>203.994</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Afledte finansielle instrumenter	12		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2015: 5)			
Løn og gager.....	1.370.051	1.044	
Pensioner.....	80.782	89	
Andre omkostninger til social sikring.....	48.795	38	
Andre personaleomkostninger.....	54.059	26	
	<b>1.553.687</b>	<b>1.197</b>	
 <b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	637	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-314.324	-142	
	<b>-314.324</b>	<b>495</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Mellemregning Busch Jensen Holding ApS.....	265.000	152	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	604.508	1.138	
	<b>869.508</b>	<b>1.290</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Mellemregning Laurids Skaugade 8 ApS.....	26.348	23	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.655.078	7.576	
	<b>6.681.426</b>	<b>7.599</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-41.889	0	
Regulering af udskudt skat.....	614.074	1.968	
	<b>572.185</b>	<b>1.968</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016.....	91.830.629	644.382
Tilgang.....	60.001	0
Afgang.....	0	-163.029
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>91.890.630</b>	<b>481.353</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	90.314.371	0
Årets opskrivninger .....	1.387.999	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>91.702.370</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	633.537
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-163.029
Årets afskrivninger .....	0	9.296
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>479.804</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>183.593.000</b>	<b>1.549</b>

Ejendommene består af 27 udlejningsejendomme. 16 udlejningsejendomme i Haderslev, 2 udlejningsejendomme i Sønderborg, 1 udlejningsejendom i Skrydstrup, 7 udlejningsejendomme i Aabenraa og 1 udlejningsejendom i Løgumkloster.

De 16 udlejningsejendomme, som er beliggende i Haderslev, er anskaffet fra 1982 til 2011. De 4 af ejendommene i Haderslev indeholder erhvervslejemål og de øvrige udlejes til bolig.

De 2 udlejningsejendomme i Sønderborg er anskaffet i 1992 og de udlejes til bolig.

Udlejningsejendommen i Skrydstrup er anskaffet i 1993 og udlejes til bolig.

De 7 udlejningsejendomme i Aabenraa er anskaffet fra 1999 til 2015 og de udlejes alle til bolig.

Udlejningsejendommen i Løgumkloster er anskaffet i 2015 og den udlejes til bolig.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i en skønnet årlig gennemsnitlig leje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse er skønnet.

Ved beregningen i Haderslev er anvendt et afkast i intervallet 5,4% - 7,3%, i Aabenraa er anvendt et afkast i intervallet 6,2% - 7,5%, i Sønderborg er anvendt et afkast i intervallet 6,6% - 6,8% og i Skrydstrup/Løgumkloster er anvendt et afkast på 10% - 13,8% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	5.044.530	458.284
Afgang.....	-5.044.530	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>458.284</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	666.710	870.478
Udloddet resultat .....	-500.000	0
Årets opskrivninger .....	0	-314.324
Andre reguleringer.....	-166.710	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>556.154</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>1.014.438</b>

## Egenkapital

8

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	980.000	1.537.188	44.936.859	47.454.047
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-1.889.597	-1.889.597
Forslag til årets resultatdisponering.....		-981.034	2.908.264	1.927.230
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>980.000</b>	<b>556.154</b>	<b>45.955.526</b>	<b>47.491.680</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

9

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	103.150.999	99.636.478	3.625.445	78.716.655
Renteswaps - renteafdækning.....	38.932.962	41.355.522	4.263.305	22.274.278
	<b>142.083.961</b>	<b>140.992.000</b>	<b>7.888.750</b>	<b>100.990.933</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

10

**Selskabet har indgået leasingaftaler vedrørende 4 varebiler:**

Restløbetid i 10 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.040 kr., ialt 20.400 kr.  
Restløbetid i 44 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.461 kr., ialt 108.284 kr.  
Restløbetid i 22 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 3.543 kr., ialt 77.946 kr.  
Restløbetid i 53 måneder med en gennemsnitlig ydelse på 2.351 kr., ialt 124.603 kr.

**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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Busch Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 99.636.478 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 183.593.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til Nordea A/S er der stillet ejerpantebreve på 12.000.000 kr. med pant i ejendomme (regnskabsmæssig værdi 76.490.000 kr.) samt deponeret værdipapirer (kursværdi 8.800.380 kr.) og stillet sikkerhed i sikringskonto (indestående 2.393 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er der stillet ejerpantebreve og skadesløsbrev på 12.500.000 kr. med pant i ejendomme (regnskabsmæssig værdi, 56.680.000 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Nykredit (169.144 kr.) er der stillet sikkerhed i deponeringskonto (indestående 546.276 kr.)

Til sikkerhed for gæld til Sydbank (236.757 kr.) er der stillet sikkerhed i bankkonto (indestående 190 kr.)

**Afledte finansielle instrumenter**

12

Selskabet har til afdækning af renterisiko på prioritetsgæld indgået renteswaps med en gennemsnitlig rente på 3,79% for et samlet beløb på ca. 125 mill. kr.

I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 41.355.522 kr. (netto). Den negative værdi er indregnet i balancen (værdireguleringen).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion/forøgelse af årets resultat før skat med 39 tkr. og efter skat med 39 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 39 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

- Den til investeringsejendommen tilknyttet swap indregnes i lighed med tidligere år til dagsværdi i balancen. Dagsværdireguleringen er ført over egenkapitalen.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at føre dagsværdireguleringer af swaps over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2.423 tkr. og efter skat med 1.890 tkr., der vedrører årets værdiregulering af swaps reduceret med selskabsskat af beløbet. Balancesummen og egenkapitalen primo og ultimo er ikke påvirket af praksisændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

### 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

## 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 låneoptagelse 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 betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, 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.

### Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.