

---

# ***FipoEjendom ApS***

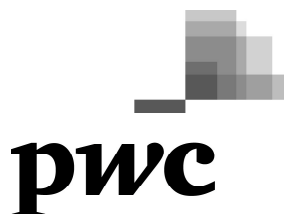
## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 25 38 46 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/4 2014

Jan Klarskov Henriksen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for FipoEjendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. april 2014

## Direktion

Erik Filsø Pedersen

## Bestyrelse

Allan Bengtsen

Torben Østergaard-Nielsen

Steffen Hecht Petersen

John Rix

Erik Filsø Pedersen

Jan Klarskov Henriksen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FipoEjendom ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FipoEjendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 28. april 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

Carsten Dahl  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

FipoEjendom ApS  
Esbjergvej 101  
Harte  
6000 Kolding

CVR-nr.: 25 38 46 60  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kolding

## Bestyrelse

Allan Bengtsen  
Torben Østergaard-Nielsen  
Steffen Hecht Petersen  
John Rix  
Erik Filsø Pedersen  
Jan Klarskov Henriksen

## Direktion

Erik Filsø Pedersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Advokat

Codex Advokater  
Damhaven 5B, 1  
7100 Vejle  
  
Andersen Partners  
Jernbanegade 31  
6000 Kolding

## Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Kolding Åpark 2  
6000 Kolding

# Selskabsoplysninger

## Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Fipo Group ApS, Esbjergvej 101, Harte, 6000 Kolding, CVR-nummer 27 70 88 46, og i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab, PFE Holding ApS, Klintevej 14, 7000 Fredericia, CVR-nummer 32 30 48 77.

## **Beretning**

Årsrapporten for FipoEjendom ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 744.923, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 4.757.412.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabets pengeinstitut har ultimo 2013 givet tilsagn om en samlet finansieringsramme for hele koncernen. Ledelsen vurderer, at dette er tilstrækkelig til mindst at finansiere det kommende års driftsaktiviteter. Koncernen har i marts 2014 fået tilført DKK 10 mio. i nytegnet kapital til styrkelse af kapitalberedskabet.

Der er udarbejdet budgetter for 2014 som grundlag for pengeinstitutts finansieringstilsagn. Forventningerne til, at det budgetterede koncernresultat for 2014 kan realiseres, er meget positive, idet resultatet for 1. kvartal 2014 overstiger det budgetterede. Herudover har der i starten af 2014 været større ordreindgang end budgetteret.

Som følge heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK      |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>2.344.377</b> | <b>2.180.389</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -681.368         | -649.325         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.663.009</b> | <b>1.531.064</b> |
| Finansielle omkostninger                                          | 2    | -942.977         | -945.146         |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>720.032</b>   | <b>585.918</b>   |
| Skat af årets resultat                                            | 3    | 24.891           | -145.650         |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>744.923</b>   | <b>440.268</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0              | 0              |
| Overført resultat                   | 744.923        | 440.268        |
|                                     | <b>744.923</b> | <b>440.268</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note     | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |          | 24.852.596        | 25.463.647        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |          | 116.855           | 154.583           |
| Indretning af lejede lokaler                 |          | 84.806            | 117.395           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>4</b> | <b>25.054.257</b> | <b>25.735.625</b> |
| Andre tilgodehavender                        |          | 25.000            | 25.000            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |          | <b>25.000</b>     | <b>25.000</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |          | <b>25.079.257</b> | <b>25.760.625</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 732.023           | 474.352           |
| Selskabsskat                                 |          | 0                 | 85.395            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |          | <b>732.023</b>    | <b>559.747</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |          | <b>0</b>          | <b>40.873</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |          | <b>732.023</b>    | <b>600.620</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |          | <b>25.811.280</b> | <b>26.361.245</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note     | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                 |          | 4.632.412         | 3.117.252         |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>4.757.412</b>  | <b>3.242.252</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 1.496.038         | 1.436.584         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>1.496.038</b>  | <b>1.436.584</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 11.164.533        | 11.772.960        |
| Kreditinstitutter                                 |          | 2.100.000         | 2.500.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>13.264.533</b> | <b>14.272.960</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6        | 568.718           | 714.700           |
| Kreditinstitutter                                 | 6        | 1.260.066         | 400.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 15.594            | 377.617           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 1.965.370         | 2.826.872         |
| Selskabsskat                                      |          | 172.400           | 0                 |
| Anden gæld                                        |          | 2.311.149         | 3.090.260         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>6.293.297</b>  | <b>7.409.449</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>19.557.830</b> | <b>21.682.409</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>25.811.280</b> | <b>26.361.245</b> |
| Going concern og kapitalberedskab                 | 1        |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                   |                   |
| Nærtstående parter og ejerforhold                 | 8        |                   |                   |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                      | Note | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat                                       |      | 744.923           | 440.268           |
| Reguleringer                                         | 9    | 1.599.455         | 1.740.122         |
| Ændring i driftskapital                              | 10   | -114.153          | 367.639           |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>2.230.225</b>  | <b>2.548.029</b>  |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -942.977          | -945.146          |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>1.287.248</b>  | <b>1.602.883</b>  |
| Betalt selskabsskat                                  |      | 85.395            | 214.708           |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>1.372.643</b>  | <b>1.817.591</b>  |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | 0                 | -532.167          |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>0</b>          | <b>-532.167</b>   |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |      | -754.409          | -711.893          |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter        |      | -400.000          | -400.000          |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |      | -1.119.173        | -527.730          |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>-2.273.582</b> | <b>-1.639.623</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>-900.939</b>   | <b>-354.199</b>   |
| Likvider 1. januar                                   |      | 40.873            | 395.072           |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>-860.066</b>   | <b>40.873</b>     |
| Likvider specificeres således:                       |      |                   |                   |
| Likvide beholdninger                                 |      | 0                 | 40.873            |
| Kassekredit                                          |      | -860.066          | 0                 |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>-860.066</b>   | <b>40.873</b>     |

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern og kapitalberedskab

Selskabets pengeinstitut har ultimo 2013 givet tilsagn om en samlet finansieringsramme for hele koncernen. Ledelsen vurderer, at dette er tilstrækkelig til mindst at finansiere det kommende års driftsaktiviteter. Koncernen har i marts 2014 fået tilført DKK 10 mio. i nytegnet kapital til styrkelse af kapitalberedskabet.

Der er udarbejdet budgetter for 2014 som grundlag for pengeinstitutts finansieringstilsagn. Forventningerne til, at det budgetterede koncernresultat for 2014 kan realiseres, er meget positive, idet resultatet for 1. kvartal 2014 overstiger det budgetterede. Herudover har der i starten af 2014 været større ordreindgang end budgetteret.

Som følge heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

## 2 Finansielle omkostninger

|                                            | 2013<br>DKK    | 2012<br>DKK    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 112.000        | 112.000        |
| Andre finansielle omkostninger             | 830.977        | 833.146        |
|                                            | <b>942.977</b> | <b>945.146</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat           | 172.400        | 57.897         |
| Årets udskudte skat           | 59.454         | 231.045        |
|                               | <b>231.854</b> | <b>288.942</b> |
| der fordeler sig således:     |                |                |
| Skat af årets resultat        | -24.891        | 145.650        |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 256.745        | 143.292        |
|                               | <b>231.854</b> | <b>288.942</b> |

## 4 Materielle anlægsaktiver

|                       | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK | Indretning af le-<br>jede lokaler<br>DKK |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar    | 29.690.109                      | 252.740                                              | 325.888                                  |
| Kostpris 31. december | 29.690.109                      | 252.740                                              | 325.888                                  |

# Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

|                                           | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK | Indretning af le-<br>jede lokaler<br>DKK |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 4.226.462                       | 98.157                                               | 208.493                                  |
| Årets afskrivninger                       | 611.051                         | 37.728                                               | 32.589                                   |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | 4.837.513                       | 135.885                                              | 241.082                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>24.852.596</b>               | <b>116.855</b>                                       | <b>84.806</b>                            |

## 5 Egenkapital

|                                                         | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar                                   | 125.000                | 3.117.252                   | 3.242.252        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo  | 0                      | 3.012.877                   | 3.012.877        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0                      | -1.985.895                  | -1.985.895       |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter        | 0                      | -256.745                    | -256.745         |
| Årets resultat                                          | 0                      | 744.923                     | 744.923          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>                         | <b>125.000</b>         | <b>4.632.412</b>            | <b>4.757.412</b> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 8.128.933         | 8.914.160         |
| Mellem 1 og 5 år                      | 3.035.600         | 2.858.800         |
| Langfristet del                       | 11.164.533        | 11.772.960        |
| Inden for 1 år                        | 568.718           | 714.700           |
|                                       | <b>11.733.251</b> | <b>12.487.660</b> |

# Noter til årsrapporten

## 6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

|                                              | 2013<br>DKK             | 2012<br>DKK             |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                         |                         |
| Efter 5 år                                   | 500.000                 | 900.000                 |
| Mellem 1 og 5 år                             | 1.600.000               | 1.600.000               |
| Langfristet del                              | <u>2.100.000</u>        | <u>2.500.000</u>        |
| Inden for 1 år                               | 400.000                 | 400.000                 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 860.066                 | 0                       |
| Kortfristet del                              | <u>1.260.066</u>        | <u>400.000</u>          |
|                                              | <b><u>3.360.066</u></b> | <b><u>2.900.000</u></b> |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingkontrakter

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Lejeforpligtelser, der i uopsigelsesperioden udgør | 79.000 | 79.000 |
|----------------------------------------------------|--------|--------|

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                                                                    |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| For gæld på DKK 11.733.251 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 24.852.596 | 25.463.647 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

|                                                                                                                                                   |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvilke er deponeret som sikkerhed for bankgæld, for i alt | 4.400.000 | 4.400.000 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Eventualforpligtelser

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution overfor mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S i selskaberne Fipo Administration A/S, Retailers Europe A/S, Fipotex Fashion A/S og Fipo Group ApS.

Koncernes danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernes sambeskattede indkomst mv.

# Noter til årsrapporten

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Fipo Group ApS  
Esbjergvej 101, Harte  
6000 Kolding

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

|                                                         | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK      |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger                                | 942.977          | 945.146          |
| Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg | 681.369          | 649.326          |
| Skat af årets resultat                                  | -24.891          | 145.650          |
|                                                         | <b>1.599.455</b> | <b>1.740.122</b> |

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

|                                                  |                 |                |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender                        | 0               | 4.654          |
| Ændring i leverandører mv.                       | -1.141.135      | 792.862        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 1.026.982       | -429.877       |
|                                                  | <b>-114.153</b> | <b>367.639</b> |

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for FipoEjendom ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendom og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Skatteeffekten af sambeskattningen med danske selskaber fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Bygninger                               | 5-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år  |
| Indretning af lejede lokaler            | 10 år   |

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## Likvider

Likvide midler består af posterne kassekredit og likvide beholdninger

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.