



MATOR 2002 A/S

Blindestræde 1
4300 Holbæk
CVR-nr. 13616140

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.07.2021

Grete Mikkelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MATOR 2002 A/S

Blindestræde 1

4300 Holbæk

CVR-nr.: 13616140

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Maria Olsen, formand

Grete Elisabeth Mikkelsen

Torsten Mikkelsen

Tor Mikkelsen

Direktion

Grete Elisabeth Mikkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for MATOR 2002 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 01.07.2021

Direktion

Grete Elisabeth Mikkelsen

Bestyrelse

Maria Olsen
formand

Grete Elisabeth Mikkelsen

Torsten Mikkelsen

Tor Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i **MATOR 2002 A/S**

Revisionspåtegningen på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MATOR 2002 A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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 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 brugerne 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 anvendte 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 blandt andet 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.

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 herudover 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 01.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mogens Michael Henriksen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23309

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år bestående i at drive handel og investering og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 viser et resultat på (720) t.kr., hvilket ledelsens anser for utilfredsstillende.

Balancen udviser en egenkapital på 46.346 t.kr.

Selskabet har pr. 01.01.2020 fusioneret med Twilling A/S. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets opskrivning af ejendomme sker til en tilnærmet dagsværdi. Opgørelsen er behæftet med væsentlige skøn og usikkerheder, hvorfor ledelsen henviser til de beskrevne forudsætninger i note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det fortsatte udbrud og spredningen af COVID-19 i 2021 forventes ikke at få den store effekt da selskabet fortsat udlejer til kendte lejere til aftalt leje. Udbruddet forventes derfor ikke at få den store betydning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2021. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		13.856.015	10.651.704
Personaleomkostninger	1	(6.342.049)	(5.234.667)
Af- og nedskrivninger		(6.535.676)	(4.959.466)
Driftsresultat		978.290	457.571
Andre finansielle indtægter		2.999	946.980
Andre finansielle omkostninger	2	(1.887.169)	(2.724.042)
Resultat før skat		(905.880)	(1.319.491)
Skat af årets resultat	3	186.062	(50.366)
Årets resultat		(719.818)	(1.369.857)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(719.818)	(1.369.857)
Resultatdisponering		(719.818)	(1.369.857)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		197.116.086	177.624.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.039.879	1.003.131
Materielle aktiver under udførelse		1.314.315	0
Materielle aktiver	4	200.470.280	178.628.115
Anlægsaktiver		200.470.280	178.628.115
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.669	24.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.270.151	8.644.057
Andre tilgodehavender		18.984	886.245
Tilgodehavende skat		0	718.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	56.232	117.881
Periodeafgrænsningsposter		500.774	96.036
Tilgodehavender		2.949.810	10.487.208
Likvide beholdninger		7.389.360	1.707.457
Omsætningsaktiver		10.339.170	12.194.665
Aktiver		210.809.450	190.822.780

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		700.000	4.500.000
Reserve for opskrivninger		52.358.720	48.718.690
Overført overskud eller underskud		(6.712.589)	(12.218.758)
Egenkapital		46.346.131	40.999.932
Udskudt skat		15.601.566	14.899.000
Hensatte forpligtelser		15.601.566	14.899.000
Gæld til realkreditinstitutter		85.028.047	65.434.381
Anden gæld		15.035.839	13.011.864
Langfristede gældsforpligtelser	6	100.063.886	78.446.245
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	4.486.825	3.323.674
Bankgæld		0	150.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.016.232	949.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.923.411	48.577.344
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		137.519	0
Skyldig skat		31.674	266.967
Anden gæld	7	4.202.206	3.187.802
Periodeafgrænsningsposter		0	21.197
Kortfristede gældsforpligtelser		48.797.867	56.477.603
Gældsforpligtelser		148.861.753	134.923.848
Passiver		210.809.450	190.822.780
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	0	48.718.690	(9.594.720)	39.723.970
Effekt af virksomhedskøb o.l.	100.000	3.693.368	0	0	3.793.368
Overført fra overkurs	0	(3.693.368)	0	3.693.368	0
Årets opskrivninger	0	0	4.666.705	0	4.666.705
Opløsning af opskrivninger	0	0	0	(91.419)	(91.419)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(1.026.675)	0	(1.026.675)
Årets resultat	0	0	0	(719.818)	(719.818)
Egenkapital ultimo	700.000	0	52.358.720	(6.712.589)	46.346.131

Fusionen mellem Mator 2002 A/S og tidligere Twilling A/S har påvirket egenkapitalen primo med følgende:

Virksomhedskapital DKK: (3.900.000)

Overført overskud eller underskud DKK: 3.900.000

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	5.702.828	4.714.911
Pensioner	242.226	148.385
Andre omkostninger til social sikring	(935)	(3.519)
Andre personaleomkostninger	397.930	374.890
	6.342.049	5.234.667
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	9

2 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.887.169	2.219.921
Øvrige finansielle omkostninger	0	504.121
	1.887.169	2.724.042

3 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	31.674	(451.033)
Ændring af udskudt skat	(577.623)	135.453
Regulering vedrørende tidligere år	359.887	365.946
	(186.062)	50.366

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	156.599.379	2.820.218	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	5.408.715	0	0
Tilgange	17.593.008	2.623.306	1.314.315
Afgange	(2.337.476)	(1.824.491)	0
Kostpris ultimo	177.263.626	3.619.033	1.314.315
Opskrivninger primo	62.459.860	0	0
Årets opskrivninger	4.666.705	0	0
Opskrivninger ultimo	67.126.565	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(41.434.255)	(1.817.087)	0
Årets afskrivninger	(6.041.486)	(391.761)	0
Tilbageførsel ved afgang	201.636	629.694	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.274.105)	(1.579.154)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	197.116.086	2.039.879	1.314.315

Selskabets portefølje af grunde og bygninger består af 65 ejendomme.

Opskrivningen af selskabets grunde og bygninger omfatter selskabets domicilejendom, samt ejendomme beliggende i Odsherred Kommune, som er indrettet til botilbud. Ejendommene værdiansættes via opskrivningen til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvori de centrale forudsætninger er skøn over lejeindtægter, driftsomkostninger og markedets afkastkrav.

Ejendommene er udlejet på lejekontrakter med en resterende lejeperiode op til 10 år, og fastsættelsen af dagsværdien er foretaget med udgangspunkt i den faktiske lejeindtægt for det kommende år.

Med udgangspunkt i ledelsens vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og sammensætning er der anvendt et afkastkrav i niveauet 10,24 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i tilsvarende udbudte ejendomme, markedsrapporter for området samt ejendommens særlige karakteristika. Den højeste afkastprocent er på 11% og den laveste afkastprocent er på 9,75%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 4.415 t.kr.

En forringelse af afkastkravet med 0,25% - point vil forøge dagsværdien med 3.713 t.kr.

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion kr.
Tilgodehavender	56.232
Rentefod (%)	10,05

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.486.825	3.323.674	85.028.047	66.796.664
Anden gæld	0	0	15.035.839	11.568.310
	4.486.825	3.323.674	100.063.886	78.364.974

7 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	927.269	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	769.889	831.753
Anden gæld i øvrigt	2.505.048	2.356.049
	4.202.206	3.187.802

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	414.869	488.241

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GRH 2 ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernforbundne selskabers mellemværender med pengeinstitutter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden med en regnskabsmæssig værdi på 89.515 t.kr., er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 197.116 t.kr.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
GRH 2 ApS, Blindestræde 1, 4300 Holbæk

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.

Selskabet har pr. 01.01.2020 fusioneret med Twilling A/S. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Der er herudover ingen særlige forhold for regnskabsåret, som har påvirket indregning og måling

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 omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning Består lejeindtægter fra ejendomme som er udlejet til tilknyttede selskaber, samt indtægter fra koncernintern samhandel.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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