



MATOR 2002 A/S

Blindestræde 1
4300 Holbæk
CVR-nr. 13616140

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.05.2024

Mads Olsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MATOR 2002 A/S

Blindestræde 1

4300 Holbæk

CVR-nr.: 13616140

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Maria Olsen, formand

Grete Elisabeth Mikkelsen

Torsten Mikkelsen

Tor Mikkelsen

Direktion

Grete Elisabeth Mikkelsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 22.05.2024

Direktion

Grete Elisabeth Mikkelsen
direktør

Bestyrelse

Maria Olsen
formand

Grete Elisabeth Mikkelsen

Torsten Mikkelsen

Tor Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MATOR 2002 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MATOR 2002 A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22.05.2024

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

Det ordinære resultat efter skat udgør (1.210) t.kr. sammenlignet med (3.522) t.kr. sidste år.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Underskuddet skyldes primært en række omkostninger afholdt på ejendommene til udlejning. I 2024 forventes indtægter på håndværksopgaver at være stigende og dermed et markant forbedret driftsresultat. Dette på trods af en forventning om større lønstigninger som følge af stigende inflation.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets opskrivning af ejendomme sker til en tilnærmet dagsværdi. Opgørelsen er behæftet med væsentlige skøn og usikkerheder, hvorfor der henvises til de beskrevne forudsætninger i note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		21.974.660	16.056.342
Personaleomkostninger	1	(12.519.524)	(11.565.821)
Af- og nedskrivninger	2	(7.863.032)	(7.171.000)
Andre driftsomkostninger		0	(52.403)
Driftsresultat		1.592.104	(2.732.882)
Andre finansielle indtægter	3	245.877	0
Andre finansielle omkostninger	4	(3.648.448)	(1.692.905)
Resultat før skat		(1.810.467)	(4.425.787)
Skat af årets resultat	5	600.814	904.208
Årets resultat		(1.209.653)	(3.521.579)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.209.653)	(3.521.579)
Resultatdisponering		(1.209.653)	(3.521.579)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		212.545.529	212.296.521
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.292.207	2.739.614
Materielle aktiver under udførelse		3.754.803	2.059.468
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	825.000
Materielle aktiver	6	218.592.539	217.920.603
Anlægsaktiver		218.592.539	217.920.603
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.610	281.343
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.744.617	1.995.679
Andre tilgodehavender		71.301	5.304
Tilgodehavende skat		0	904.208
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		57.474	0
Periodeafgrænsningsposter		1.515.159	1.333.017
Tilgodehavender		11.482.161	4.519.551
Likvide beholdninger		637.619	12.129.387
Omsætningsaktiver		12.119.780	16.648.938
Aktiver		230.712.319	234.569.541

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		63.753.916	63.643.917
Overført overskud eller underskud		(11.685.680)	(10.476.027)
Egenkapital		52.768.236	53.867.890
Udskudt skat		18.132.154	18.644.469
Hensatte forpligtelser		18.132.154	18.644.469
Gæld til realkreditinstitutter		92.297.791	97.725.552
Anden gæld		22.734.355	22.019.406
Langfristede gældsforpligtelser	7	115.032.146	119.744.958
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	5.427.714	5.373.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.278.846	870.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.711.819	35.499.033
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		170.493	265.754
Anden gæld		190.911	303.713
Kortfristede gældsforpligtelser		44.779.783	42.312.224
Gældsforpligtelser		159.811.929	162.057.182
Passiver		230.712.319	234.569.541
Dagsværdioplysninger	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	700.000	63.643.917	(10.476.027)	53.867.890
Årets opskrivninger	0	141.024	0	141.024
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(31.025)	0	(31.025)
Årets resultat	0	0	(1.209.653)	(1.209.653)
Egenkapital ultimo	700.000	63.753.916	(11.685.680)	52.768.236

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	10.505.691	10.027.550
Pensioner	568.734	398.050
Andre omkostninger til social sikring	(2.332)	(5.643)
Andre personaleomkostninger	1.447.431	1.145.864
	12.519.524	11.565.821
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	21	20

2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	7.863.032	7.171.000
	7.863.032	7.171.000

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	245.877	0
	245.877	0

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.908.270	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.715.497	1.692.905
Øvrige finansielle omkostninger	24.681	0
	3.648.448	1.692.905

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	(904.208)
Ændring af udskudt skat	(543.340)	0
Refusion i sambeskatning	(57.474)	0
	(600.814)	(904.208)

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	188.181.228	5.891.237	2.059.468	825.000
Overførsler	2.307.157	0	(1.482.157)	(825.000)
Tilgange	4.360.996	1.205.544	3.177.492	0
Afgange	0	(839.468)	0	0
Kostpris ultimo	194.849.381	6.257.313	3.754.803	0
Opskrivninger primo	81.594.769	0	0	0
Årets opskrivninger	141.024	0	0	0
Opskrivninger ultimo	81.735.793	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(57.479.476)	(3.151.623)	0	0
Årets afskrivninger	(6.560.169)	(1.302.863)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	489.380	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(64.039.645)	(3.965.106)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	212.545.529	2.292.207	3.754.803	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	130.809.736			

Selskabets portefølje af grunde og bygninger består af 112 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 opsigelsesvarsel på 6 måneder. Fastsættelsen af dagsværdien er foretaget med udgangspunkt i den faktiske lejeindtægt fratrukket driftsomkostninger for det kommende år.

Med udgangspunkt i ledelsens vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og sammensætning er der anvendt et afkastkrav i niveauet 9,5 - 11 %. Den beregnede forrentningsprocent er 10,28 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i tilsvarende udbudte ejendomme, markedsrapporter for området samt ejendommens særlige karakteristika. Afkastkravet er fastsat ud fra niveau 3 i dagsværdihieraket som beskrevet i IFRS 13.

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 4.673 t.kr.

En forringelse af afkastkravet med 0,25% - point vil forøge dagsværdien med 4.914 t.kr.

Større usikkerhed ved indregning og måling:

Selskabets opskrivning af ejendomme sker til en tilnærmet dagsværdi. Opgørelsen er behæftet med væsentlige skøn og usikkerheder, da der er større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets grunde og bygninger.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.427.714	5.373.524	92.297.791	70.449.807
Anden gæld	0	0	22.734.355	22.734.355
	5.427.714	5.373.524	115.032.146	93.184.162

8 Dagsværdioplysninger

	Domicil- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	212.545.529
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	109.999

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	32.565	40.080

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med G&T Holding 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden med en regnskabsmæssig værdi på 97.726 t.kr., er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 212.546 t.kr.

12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Gran Holding ApS, CVR: 43730630, 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, med undtagelse af ændring i præsentation af lønrefusioner som andre driftsindtægter i året, samt tab og gevinst ved salg af materialle anlægsaktiver som andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Selskabets domicilejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og 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:

	Brugstid
Bygninger	30-50 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

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 provenuets 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.