



## HH Invest. Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv..  
6000 Kolding  
CVR-nr. 18994402

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.04.2021

---

**Finn Boel Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HH Invest. Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv..

6000 Kolding

CVR-nr.: 18994402

Stiftelsesdato: 07.12.1995

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Hjemmeside: [www.hl-ejendomme.dk](http://www.hl-ejendomme.dk)

E-mail: [info@hl-ejendomme.dk](mailto:info@hl-ejendomme.dk)

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Rikke Friis Larsen

## Direktion

Hans Ole Friis Larsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for HH Invest. Kolding ApS.

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.

Kolding, den 16.04.2021

## Direktion

**Hans Ole Friis Larsen**

## Bestyrelse

**Finn Boel Pedersen**  
formand

**Hans Ole Friis Larsen**

**Betina Friis Sørensen**

**Rikke Friis Larsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HH Invest. Kolding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest. Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

### **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.

Kolding, den 16.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 18.210 t.kr. før skat.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 11.232 t.kr. før skat.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 5. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Udbruddet af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 5.

## Særlige risici

Selskabets låneportefølje er sammensat som en kombination af variabelt forrentede og fast forrentede lån, ligesom der benyttes swaps til afdækning af renterisici, hvorved renterisikoen begrænses.

Selskabet er aktiv i omlægning af låneporteføljen, hvorved udnyttes muligheder for optimering af ydelse og restgæld.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.057.564</b>	<b>9.003.166</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.232.135	(472.669)
Personaleomkostninger	1	(1.394.695)	(1.422.990)
Af- og nedskrivninger		(117.431)	(274.522)
<b>Driftsresultat</b>		<b>18.777.573</b>	<b>6.832.985</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.033.166	15.573
Andre finansielle omkostninger	3	(1.600.295)	(907.145)
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.210.444</b>	<b>5.941.413</b>
Skat af årets resultat	4	(4.020.335)	(1.311.060)
<b>Årets resultat</b>		<b>14.190.109</b>	<b>4.630.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	3.750.000
Overført resultat		10.190.109	880.353
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.190.109</b>	<b>4.630.353</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		173.725.000	160.975.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		939.510	434.441
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>174.664.510</b>	<b>161.409.441</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>174.664.510</b>	<b>161.409.441</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.135	0
Andre tilgodehavender		88.427	77.952
<b>Tilgodehavender</b>		<b>190.562</b>	<b>77.952</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>7.130</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>190.562</b>	<b>85.082</b>
<b>Aktiver</b>		<b>174.855.072</b>	<b>161.494.523</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(575.599)	(520.219)
Overført overskud eller underskud		68.625.131	58.435.022
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	3.750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>72.149.532</b>	<b>61.764.803</b>
Udskudt skat	6	17.331.079	14.733.085
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.331.079</b>	<b>14.733.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		76.553.049	64.887.674
Anden gæld		737.947	666.947
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>77.290.996</b>	<b>65.554.621</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.689.323	1.831.066
Bankgæld		265.708	2.328.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.896	83.770
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.335.277
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.406.721	1.225.466
Anden gæld		4.502.817	4.638.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.083.465</b>	<b>19.442.014</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>85.374.461</b>	<b>84.996.635</b>
<b>Passiver</b>		<b>174.855.072</b>	<b>161.494.523</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	(520.219)	58.435.022	3.750.000	61.764.803
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.750.000)	(3.750.000)
Værdireguleringer	0	(71.000)	0	0	(71.000)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	15.620	0	0	15.620
Årets resultat	0	0	10.190.109	4.000.000	14.190.109
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>(575.599)</b>	<b>68.625.131</b>	<b>4.000.000</b>	<b>72.149.532</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.240.126	1.195.093
Pensioner	111.263	157.828
Andre omkostninger til social sikring	32.724	46.414
Andre personaleomkostninger	10.582	23.655
	<b>1.394.695</b>	<b>1.422.990</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.878	0
Renteindtægter i øvrigt	976.288	15.573
	<b>1.033.166</b>	<b>15.573</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	40.375
Renteomkostninger i øvrigt	892.224	854.415
Øvrige finansielle omkostninger	708.071	12.355
	<b>1.600.295</b>	<b>907.145</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.422.341	1.316.914
Ændring af udskudt skat	2.597.994	(5.854)
	<b>4.020.335</b>	<b>1.311.060</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	99.454.097	1.624.805	99.928
Tilgange	1.517.866	665.500	0
Afgange	0	(125.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.971.963</b>	<b>2.165.305</b>	<b>99.928</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.190.364)	(99.928)
Årets afskrivninger	0	(160.431)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	125.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.225.795)</b>	<b>(99.928)</b>
Dagsværdireguleringer primo	61.520.903	0	0
Årets dagsværdireguleringer	11.232.134	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>72.753.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>173.725.000</b>	<b>939.510</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Afkastkrav, bolig	5,5%
Afkastkrav, kontor	7,0%
Afkastkrav, retail	7,0%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,6%
Normaliseret driftsafkast	9,8 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelseskostninger	55 kr. pr. m <sup>2</sup>
Administration og vicevært	6.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med +0,5 %-point	Ændrer værdi med -14,2 mio.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med -0,5 %-point	Ændrer værdi med +16,9 mio.kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af finansiell partner. Årets dagsværdiregulering udgør 11.232 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

## 6 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	17.372.362	14.776.023
Finansielle aktiver	(14.949)	(15.829)
Forpligtelser	(26.334)	(27.109)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>17.331.079</b>	<b>14.733.085</b>

Bevægelser i året	2020 kr.
Primo	14.733.085
Indregnet i resultatopgørelsen	2.597.994
<b>Ultimo</b>	<b>17.331.079</b>

## 7 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	1.689.323	1.831.066	76.553.049	56.819.271
Anden gæld	0	0	737.947	737.947
	<b>1.689.323</b>	<b>1.831.066</b>	<b>77.290.996</b>	<b>57.557.218</b>

Anden gæld på 738 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolen udgør 10 mio.kr. og sikrer en fast rente på 1,05 %. Renteswappen løber frem til 30.12.2026.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 1.358 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2019 i alt 890 t.kr. Lånene udløber i 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 174.000 t.kr. mod 159.900 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken er stillet sikkerhed i ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.825 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2020 i alt 2.922 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2020 i alt 46 t.kr.

# 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.

## 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Larsen Holding 2019 ApS og alle dets 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende 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.