



## M.L Ejendomme ApS

Langebjerg 35  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 19141098

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.05.2022

---

**Jens Dalsgaard Løgstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

M.L Ejendomme ApS

Langebjerg 35

4000 Roskilde

CVR-nr.: 19141098

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Mogens Linderberg Larsen, formand

Jens Dalsgaard Løgstrup

Jack Skov

## Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for M.L Ejendomme 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19.05.2022

## Direktion

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Mogens Linderberg Larsen**

formand

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

**Jack Skov**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i M.L Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for M.L Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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.

København, den 19.05.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at drive og udleje fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 9.625 t.kr. mod et overskud på 4.637 t.kr. i 2020.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder en række skøn og der henvises til yderligere omtale heraf i note 1

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>130.540</b>	<b>1.796.415</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.900.000	0
Af- og nedskrivninger		(141.530)	(123.119)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.889.010</b>	<b>1.673.296</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.678.794	3.556.336
Andre finansielle indtægter	2	102.799	128.759
Andre finansielle omkostninger	3	(368.702)	(417.384)
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.301.901</b>	<b>4.941.007</b>
Skat af årets resultat	4	(1.677.303)	(304.336)
<b>Årets resultat</b>		<b>9.624.598</b>	<b>4.636.671</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.624.598	4.636.671
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.624.598</b>	<b>4.636.671</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		45.000.000	37.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	336.530
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>45.000.000</b>	<b>37.436.530</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.473.721	6.794.927
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>10.473.721</b>	<b>6.794.927</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.473.721</b>	<b>44.231.457</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.543.096	1.309.094
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.846.596	5.392.202
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		159.559	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.549.251</b>	<b>6.701.296</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.549.251</b>	<b>6.701.296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.022.972</b>	<b>50.932.753</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.926.783	5.247.989
Overført overskud eller underskud		26.751.027	20.805.223
<b>Egenkapital</b>		<b>35.927.810</b>	<b>26.303.212</b>
Udskudt skat		5.857.000	4.020.049
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.857.000</b>	<b>4.020.049</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.655.385	17.530.018
Deposita		1.884.465	1.112.760
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>18.539.850</b>	<b>18.642.778</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	896.509	889.036
Bankgæld		348.857	473.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	24.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	183.336
Anden gæld		428.446	397.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.698.312</b>	<b>1.966.714</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.238.162</b>	<b>20.609.492</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.022.972</b>	<b>50.932.753</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	250.000	5.247.989	20.805.223	26.303.212
Årets resultat	0	3.678.794	5.945.804	9.624.598
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>8.926.783</b>	<b>26.751.027</b>	<b>35.927.810</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommene fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets erfaringer og indhente statistikker fra anerkendte mæglere.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme ligger i intervallet 5,5% - 6,5% pr. 31.12.2021 (5,5% - 6,5% pr. 31.12.2020).

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	102.799	128.759
	<b>102.799</b>	<b>128.759</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	367.205	414.384
Øvrige finansielle omkostninger	1.497	3.000
	<b>368.702</b>	<b>417.384</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	183.336
Ændring af udskudt skat	1.836.951	121.000
Refusion i sambeskatning	(159.648)	0
	<b>1.677.303</b>	<b>304.336</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.038.898	615.596
Afgange	0	(615.596)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.038.898</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(279.066)
Årets afskrivninger	0	(123.119)
Tilbageførsel ved afgange	0	402.185
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.061.102	0
Årets dagsværdireguleringer	7.900.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>21.961.102</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på 113 m<sup>2</sup> beliggende i Lyngby, 1 butiksejendom på 2.926 m<sup>2</sup> beliggende i Roskilde samt en butiks- og boligejendom på 731 m<sup>2</sup> beliggende i Næstved.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. De to butiksejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og boligejendommen er målt til dagsværdi ud fra sammenlignelige handler.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Butiksejendommen i Roskilde 5,5% (31.12.2020: 6,5%)
- Butiks- og boligejendommen i Næstved 5,5% - 8,5% (vægtet gennemsnit 6,50% (31.12.2020: 5,5% - 8,5%, hhv. 6,50%))

Boligejendommen er værdiansat til 43.363 kr. pr. m<sup>2</sup> (31.12.2020: 33.628 kr. pr. m<sup>2</sup>), og svarende til markedsniveauet for tilsvarende boliger i området, som er solgt inden for det seneste år.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de to butiksejendomme udgør 5,5% - 6,5% pr. 31.12.2021 (5,5% - 6,5% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Alle ejendomme er 100% udlejede

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1.546.938
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.546.938</b>
Opskrivninger primo	5.247.989
Andel af årets resultat	3.678.794
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.926.783</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.473.721</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Præstegårdsvej 1 ApS	Roskilde	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	896.509	889.036	16.655.385	13.371.998
Deposita	0	0	1.884.465	0
	<b>896.509</b>	<b>889.036</b>	<b>18.539.850</b>	<b>13.371.998</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg Group Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er deponeret skadesløsbreve nom. 18.000 t.kr. og ejerpantebrev nom. 100 t.kr. i ejendommene til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 45.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for samt stillet anparter i tilknyttet virksomhed med selskabskapital på nom. 80 t.kr. som sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder. Bankgælden pr. 31.12.2021 udgør 236.442 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.2021 udgør 406 t.kr.

## **10 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Linderberg Group Holding ApS, Roskilde.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Linderberg Group A/S, Roskilde.



# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 eller -tab omfatter lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gottgørelser 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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

### **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.