



## Actus Ejendomme A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 21120588

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2020

---

**Claus Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Actus Ejendomme A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21120588  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Claus Møller  
Frederik Møller  
Jesper Kaas Horsbøl

## Direktion

Claus Møller

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Actus Ejendomme 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.07.2020

## Direktion

**Claus Møller**

## Bestyrelse

**Claus Møller**

**Frederik Møller**

**Jesper Kaas Horsbøl**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Actus Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Actus Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Aarhus, den 03.07.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed, efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på t.kr. 16.373, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 167.185.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		279.292	3.240.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(970.868)	1.100.000
Andre driftsindtægter		0	2.320.454
Andre eksterne omkostninger		(1.272.240)	(2.255.240)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(1.963.816)</b>	<b>4.405.478</b>
Personaleomkostninger	1	0	(1.671.197)
Af- og nedskrivninger		(609.250)	(81.669)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.573.066)</b>	<b>2.652.612</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.577.566	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		10.986.205	14.080.912
Indtægter af andre finansielle aktiver		0	3.393.228
Andre finansielle indtægter	2	7.943.867	6.378.485
Andre finansielle omkostninger		(435.837)	(553.322)
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.498.735</b>	<b>25.951.915</b>
Skat af årets resultat	3	(1.125.473)	(3.272.793)
<b>Årets resultat</b>		<b>16.373.262</b>	<b>22.679.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		55.300	2.500.000
Overført resultat		16.317.962	20.179.122
<b>Resultatdisponering</b>		<b>16.373.262</b>	<b>22.679.122</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		2.830.667	10.861.459
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.634.811	6.934.923
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.465.478</b>	<b>17.796.382</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.343.769	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		71.697.493	64.885.523
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.611.663	42.312.051
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>123.652.925</b>	<b>107.197.574</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>132.118.403</b>	<b>124.993.956</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		275.000	12.700
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.962.531	11.616.341
Andre tilgodehavender		29.836.124	23.147.105
Tilgodehavende selskabsskat		0	25.489
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.073.655</b>	<b>34.801.635</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	352.445
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>352.445</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.193.121</b>	<b>7.767.885</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.266.776</b>	<b>42.921.965</b>
<b>Aktiver</b>		<b>180.385.179</b>	<b>167.915.921</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		47.877.594	38.868.272
Overført overskud eller underskud		109.252.321	101.943.681
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55.300	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>167.185.215</b>	<b>153.311.953</b>
Udskudt skat		5.089.000	7.260.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.089.000</b>	<b>7.260.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		550.021	2.248.126
Anden gæld		4.124.735	4.512.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.674.756</b>	<b>6.760.643</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	283.946	387.119
Bankgæld		0	749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	25.791
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	9.717
Skyldig selskabsskat		3.122.262	0
Anden gæld		0	159.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.436.208</b>	<b>583.325</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.110.964</b>	<b>7.343.968</b>
<b>Passiver</b>		<b>180.385.179</b>	<b>167.915.921</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	38.868.272	101.943.681	2.500.000	153.311.953
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Årets resultat	0	9.009.322	7.308.640	55.300	16.373.262
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>47.877.594</b>	<b>109.252.321</b>	<b>55.300</b>	<b>167.185.215</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	0	1.543.284
Pensioner	0	20.842
Andre omkostninger til social sikring	0	16.506
Andre personaleomkostninger	0	90.565
	<b>0</b>	<b>1.671.197</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>3</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	1.349.255	2.165.677
Dagsværdireguleringer	6.594.612	4.212.808
	<b>7.943.867</b>	<b>6.378.485</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	3.760.262	1.098.511
Ændring af udskudt skat	(2.171.000)	2.254.000
Regulering vedrørende tidligere år	(463.789)	(79.718)
	<b>1.125.473</b>	<b>3.272.793</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.390.900	6.941.423
Tilgange	14.119.120	134.136
Afgange	(22.149.912)	(1.440.748)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.360.108</b>	<b>5.634.811</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.500)
Tilbageførsel ved afgange	0	6.500
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	470.559	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>470.559</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.830.667</b>	<b>5.634.811</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 2,7% pr. 31.12.2019 mod 2,7% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,6 mio. kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	0	25.982.018	19.113.321
Overførsler	5.250	(5.250)	0
Tilgange	0	181.650	1.700.000
Afgange	0	0	(10.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.250</b>	<b>26.158.418</b>	<b>20.803.321</b>
Opskrivninger primo	0	38.903.505	23.198.730
Overførsler	760.953	(760.953)	0
Andel af årets resultat	1.577.566	10.986.205	0
Udbytte	0	(3.589.682)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	6.594.612
Andre reguleringer	0	0	(985.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.338.519</b>	<b>45.539.075</b>	<b>28.808.342</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.343.769</b>	<b>71.697.493</b>	<b>49.611.663</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	50.085	153.258	550.021	350.089
Anden gæld	233.861	233.861	4.124.735	3.189.290
	<b>283.946</b>	<b>387.119</b>	<b>4.674.756</b>	<b>3.539.379</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 16.528 t.kr. i K/S Marsk Centret.

Kautionen er maksimeret til 918 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 2.655 t.kr. samt prioritetsgæld på 13.282 t.kr. i K/S Vesterløkken, Åbyhøj.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 29.559 t.kr. i K/S Kirstinehøj.

Kautionen er maksimeret til 1.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 28.031 t.kr. i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.

Kautionen er maksimeret til 13.230 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 1.118 t.kr. i K/S Kirstinehøj II, Kastrup.

Kautionen er maksimeret til 1.380 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 16.807 t.kr. i K/S Kirstinehøj II, Kastrup.  
Kautionen er maksimeret til 1.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 38.632 t.kr. i K/S Daugbjergvej 26, Århus.  
Kautionen er maksimeret til 1.875 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 291 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 14.457 t.kr. i Ejendomsselskabet Finsensvej 19 A/S.  
Kautionen er maksimeret til 800 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 849 t.kr. samt prioritetsgæld på 11.397 t.kr. i K/S Ørkildsgade.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 17.129 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.  
Kautionen er maksimeret til 200 t.kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld på 0 t.kr. i Ejendomsselskabet Skagensgade A/S.  
Kautionen er maksimeret til 80 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 22.958 t.kr. i Ejendomsselskabet Bellevue A/S.  
Kautionen er maksimeret til 1.250 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 17.626 t.kr. i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S  
Kautionen er maksimeret til 1.050 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 31.820 t.kr. i Ejendomsselskabet Elgårdsminde A/S.  
Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 34.761 t.kr. i Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup A/S.  
Kautionen er maksimeret til 600 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 40.793 t.kr. i Ejendomsselskabet Hostruphus A/S.  
Kautionen er maksimeret til 1.520 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 86.625 t.kr. i Ejendomsselskabet Jægerparken Hørsholm A/S.  
Kautionen er maksimeret til 1.314 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 31.018 t.kr. i Ejendomsselskabet Engskovvænget ApS.  
Kautionen er maksimeret til 500 t.kr.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.831 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Brunbjergvej, Risskov er pantsat kapitalandele.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 5.208 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i K/S Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 907 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Komplementarselskabet Kirstinehøj II, Kastrup er pantsat kapitalandele.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte kapitalandele udgør 36 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, dog er enkelte regnskabsposter ændret ved reklassifikation.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning består endvidere af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

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

**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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**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.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

**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.

## Balancen

### Materielle aktiver

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

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi svarende til indre 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 selskabsskat**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter andele i kommanditselskaber, anpartar og unoterede aktier, som indregnes til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.