



**Mogens Daarbak Ejendomsselskab  
A/S**

Lyngvej 2  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 26850452

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.04.2023

---

**Rene Daarbak**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S  
Lyngvej 2  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26850452  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Mogens Daarbak, formand  
Mitzi Daarbak  
Rene Daarbak  
Troels Daarbak  
Henny Daarbak

## Direktion

Henny Daarbak, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Mogens Daarbak Ejendomsselskab 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.04.2023

## Direktion

**Henny Daarbak**

direktør

## Bestyrelse

**Mogens Daarbak**

formand

**Mitzi Daarbak**

**Rene Daarbak**

**Troels Daarbak**

**Henny Daarbak**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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 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.

Aalborg, den 27.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatopgørelse udviser et positivt resultat på 17.042 t.kr. mod 42.347 t.kr. sidste år. Egenkapitalen udgør pr. balancedagen 257.634 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for selskabets ejendomme, hvorved ejendommene indregnes til dagsværdi imod tidligere indregning til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Effekt af ændringen er nærmere beskrevet i særskilt afsnit i anvendt regnskabspraksis.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>22.565.435</b>	<b>22.165.828</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.843.435	38.231.750
Personaleomkostninger	1	(7.719.858)	(2.967.662)
Af- og nedskrivninger		(522.887)	(483.190)
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.166.125</b>	<b>56.946.726</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.185.595	0
Andre finansielle indtægter	2	684.095	16.377
Andre finansielle omkostninger	3	(6.306.234)	(2.650.565)
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.729.581</b>	<b>54.312.538</b>
Skat af årets resultat	4	(3.687.302)	(11.965.589)
<b>Årets resultat</b>		<b>17.042.279</b>	<b>42.346.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.042.279	42.346.949
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.042.279</b>	<b>42.346.949</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		575.692.212	494.884.448
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.442.689	2.289.251
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>578.134.901</b>	<b>497.173.699</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.578.398	40.000
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>8.578.398</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>586.713.299</b>	<b>497.213.699</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		932.642	1.835.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.469.800	0
Andre tilgodehavender		4.285.460	11.005.614
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	63.352
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.687.902</b>	<b>12.904.316</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>96.858.624</b>	<b>184.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>114.546.526</b>	<b>196.904.316</b>
<b>Aktiver</b>		<b>701.259.825</b>	<b>694.118.015</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		568.663	568.663
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.152.394	(506.513)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.538.398	0
Overført overskud eller underskud		245.374.217	232.517.533
<b>Egenkapital</b>		<b>257.633.672</b>	<b>232.579.683</b>
Udskudt skat		70.333.521	65.659.666
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>70.333.521</b>	<b>65.659.666</b>
Gæld til realkreditinstitutter		126.818.430	138.922.936
Anden gæld		0	649.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>126.818.430</b>	<b>139.572.311</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	12.395.393	13.051.803
Bankgæld		229	4.515.154
Deposita		12.183.123	7.300.106
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.913	97.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.754.223	3.513.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		190.840.671	221.366.668
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.758.946	5.829.273
Skyldige sambeskatningsbidrag		45.447	0
Anden gæld		3.432.257	631.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>246.474.202</b>	<b>256.306.355</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>373.292.632</b>	<b>395.878.666</b>
<b>Passiver</b>		<b>701.259.825</b>	<b>694.118.015</b>
Finansielle instrumenter	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	568.663	(506.513)	0	91.244.100	91.306.250
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	141.273.433	141.273.433
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>568.663</b>	<b>(506.513)</b>	<b>0</b>	<b>232.517.533</b>	<b>232.579.683</b>
Værdireguleringer	0	4.690.907	0	0	4.690.907
Øvrige egenkapitalposter	0	0	4.352.803	0	4.352.803
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.032.000)	0	0	(1.032.000)
Årets resultat	0	0	4.185.595	12.856.684	17.042.279
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>568.663</b>	<b>3.152.394</b>	<b>8.538.398</b>	<b>245.374.217</b>	<b>257.633.672</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	6.886.774	2.659.873
Pensioner	800.424	295.482
Andre omkostninger til social sikring	32.660	12.307
	<b>7.719.858</b>	<b>2.967.662</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>10</b>	<b>4</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.116	0
Øvrige finansielle indtægter	597.979	16.377
	<b>684.095</b>	<b>16.377</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.973.633	564.577
Øvrige finansielle omkostninger	2.332.601	2.085.988
	<b>6.306.234</b>	<b>2.650.565</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	(986.553)	(220.748)
Ændring af udskudt skat	4.673.855	12.186.337
	<b>3.687.302</b>	<b>11.965.589</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	357.782.295	5.421.301
Tilgange	72.964.329	676.325
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>430.746.624</b>	<b>6.097.626</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.132.050)
Årets afskrivninger	0	(522.887)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(3.654.937)</b>
Dagsværdireguleringer primo	137.102.153	0
Årets dagsværdireguleringer	7.843.435	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>144.945.588</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>575.692.212</b>	<b>2.442.689</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg, Nørresundby, Brønderslev, Silkeborg, Hjørring, Vejle, Sønderborg og Roskilde. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommene:

- Erhvervsnejendomme, 3,1 - 17,0 procent
- Beboelsesejendomme 2,2 procent

Den bogførte værdi af beboelsesejendomme udgør pr. 31.12.2022 7.164 t.kr. (2021: 0 t.kr.)

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -23,5 mio. kr. og +25,6 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -18,3 mio. kr. og +20,0 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 33,8 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>
Egenkapitalreguleringer	4.352.803
Andel af årets resultat	4.185.595
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.538.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.578.398</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
MDEEP8 ApS	Aalborg	100,00

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.395.393	13.051.803	126.818.430	83.119.091
	<b>12.395.393</b>	<b>13.051.803</b>	<b>126.818.430</b>	<b>83.119.091</b>

## 8 Finansielle instrumenter

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 7 år. I aftalen byttes rente på CIBOR 3 med en fast rente på 0,47% på lån med en restgæld på 45,5 mio.kr. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen 4.042 t.kr., som er indregnet under andre tilgodehavender. Differencen afregnes kvartalsvist. Aftalen er indgået med selskabets bank- og realkreditinstitut.

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en årlig ydelse på 367 t.kr. Leasingaftalerne har en restløbetid på op til 45 måneder. Den samlede restforpligtelse udgør 362 t.kr.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mogens Daarbak Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatte 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**

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 244.161 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 575.692 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit bank er der deponeret ejerpantebrev nom. 7.680 t.kr. i ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på 60.148 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske bank er der deponeret ejerpantebrev nom. 4.200 t.kr. i ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på 27.625 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets ejendomme. Disse var tidligere præsenteret som grunde og bygninger og er nu præsenteret som investeringsejendomme. Ændring i regnskabspraksis har medført at ejendomme indregnes til dagsværdi jf. nedestående afsnit. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget med henblik på at understøtte det retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle aktiver (investeringsejendomme), egenkapitalen, udskudt skat og årets resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 13.046 t.kr. (2021: 42.899 t.kr.) Ændring i årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 1.444 t.kr. (2021: 9.438 t.kr.) Den samlede ændring af årets resultat efter skat forøges med 11.602 t.kr. (2021: 33.461 t.kr.) Egenkapitalen forøges med 153.813 t.kr. (2021: 141.273 t.kr.), udskudt skat forøges med 43.119 t.kr. (2021: 41.675 t.kr.) og værdien af ejendomme forøges med 195.994 t.kr. (2021: 182.948 t.kr.)

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. 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 i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under 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 primært af årets optjente huslejeindtægter.

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 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.

**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 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt renteindtægter fra pengeinstitutter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt renter til realkredit- og pengeinstitutter.

**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**

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

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.

### **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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.