



## Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 29321663

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2022

---

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Baltorpbakken 1

2750 Ballerup

CVR-nr.: 29321663

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Christian Nørgaard Kjeldsen, formand

Anders Nørgaard Kjeldsen

Frederik Nørgaard Kjeldsen

Susanne Kjeldsen

## Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Nørgaard Skødt 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.

Ballerup, den 29.06.2022

## Direktion

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

direktør

## Bestyrelse

**Christian Nørgaard Kjeldsen**

formand

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

**Frederik Nørgaard Kjeldsen**

**Susanne Kjeldsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nørgaard Skødt Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 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 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.

København, den 29.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drive fast ejendom samt at eje anpart i danske virksomheder og al hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 realiseret et overskud på 29.813 t.kr., mod et overskud på 9.953 t.kr.

Ledelsen og direktionen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.264.216</b>	<b>6.569.293</b>
Personaleomkostninger	1	(2.733.703)	(922.133)
Af- og nedskrivninger		(16.594)	(5.073)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.513.919</b>	<b>5.642.087</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.177.938	3.631.007
Andre finansielle indtægter	2	52.028	170.242
Andre finansielle omkostninger	3	(1.713.424)	(1.757.022)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>10.030.461</b>	<b>7.686.314</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.198.715	4.101.468
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.229.176</b>	<b>11.787.782</b>
Skat af årets resultat	4	(6.416.316)	(1.833.842)
<b>Årets resultat</b>		<b>29.812.860</b>	<b>9.953.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		29.812.860	9.953.940
<b>Resultatdisponering</b>		<b>29.812.860</b>	<b>9.953.940</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		0	0
Investeringsjendomme		209.350.996	177.511.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.311	0
Indretning af lejede lokaler		36.187	45.627
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>209.401.494</b>	<b>177.556.627</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.448.348	18.270.410
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>25.448.348</b>	<b>18.270.410</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>234.849.842</b>	<b>195.827.037</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		117.206	91.971
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.577.271	8.523.895
Andre tilgodehavender		191.971	24.999
Tilgodehavende skat		191.399	0
Periodeafgrænsningsposter		0	22.286
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.077.847</b>	<b>8.663.151</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.992.412</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.070.259</b>	<b>8.663.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>257.920.101</b>	<b>204.490.188</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.282.245	11.104.307
Overført overskud eller underskud		71.646.936	49.012.014
<b>Egenkapital</b>		<b>90.054.181</b>	<b>60.241.321</b>
Udskudt skat		15.835.400	9.676.895
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.835.400</b>	<b>9.676.895</b>
Gæld til realkreditinstitutter		125.741.288	111.345.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>125.741.288</b>	<b>111.345.380</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.461.473	1.784.333
Bankgæld		1.928.328	846.581
Deposita		3.666.655	3.284.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser		329.189	67.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.755.797	6.434.318
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.917.317	9.207.713
Skyldig skat		0	500.267
Anden gæld		230.473	1.101.704
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.289.232</b>	<b>23.226.592</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>152.030.520</b>	<b>134.571.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>257.920.101</b>	<b>204.490.188</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	24.169.379	24.294.379
Ændring i regnskabspraksis	0	11.104.307	24.842.635	35.946.942
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>11.104.307</b>	<b>49.012.014</b>	<b>60.241.321</b>
Årets resultat	0	7.177.938	22.634.922	29.812.860
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>18.282.245</b>	<b>71.646.936</b>	<b>90.054.181</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	2.434.130	766.132
Pensioner	215.006	89.784
Andre omkostninger til social sikring	28.098	7.651
Andre personaleomkostninger	56.469	58.566
	<b>2.733.703</b>	<b>922.133</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>2</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	52.028	170.242
	<b>52.028</b>	<b>170.242</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.458	202.275
Renteomkostninger i øvrigt	1.673.196	1.552.138
Øvrige finansielle omkostninger	2.770	2.609
	<b>1.713.424</b>	<b>1.757.022</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	242.601	570.267
Ændring af udskudt skat	6.158.504	1.243.128
Regulering vedrørende tidligere år	15.211	20.447
	<b>6.416.316</b>	<b>1.833.842</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	(150.066.538)	150.066.538	111.365	47.200
Ændring i anvendt regnskabspraksis	150.066.538	0	0	0
Tilgange	0	5.641.281	21.465	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>155.707.819</b>	<b>132.830</b>	<b>47.200</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.405.069)	0	(111.365)	(1.573)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	4.405.069	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	(7.154)	(9.440)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(118.519)</b>	<b>(11.013)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	27.444.462	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	26.198.715	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>53.643.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>209.350.996</b>	<b>14.311</b>	<b>36.187</b>

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets ejendomme er fastsat i spændet 3,75% - 7,50% i 2021, mod 4,25% - 8,00% i 2022. Det vægtet gennemsnit udgør 4,89% pr. 31.12.2021 mod 5,41% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19.403 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 23.818 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 8.862 m<sup>2</sup>, der består af både erhvervs- og boligudlejning. Ejendommene er beliggende i Storkøbenhavn.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 209.351 t.kr. mod 177.511 t.kr. sidste år. Årets ændring af dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen udgør 26.199 t.kr., hvor Deposita på ca. 3.138 t.kr. er tillagt værdien pr. 31.12.21

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	7.166.103
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.166.103</b>
Opskrivninger primo	11.104.307
Afskrivninger på goodwill	(44.550)
Andel af årets resultat	7.222.488
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>18.282.245</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.448.348</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel
			%
NSE GV23 ApS	Ballerup	ApS	100
Ejendomsselskabet Linde Allé ApS	Ballerup	ApS	100
FV 169 ApS	Ballerup	ApS	100
GT2 ApS	Ballerup	ApS	100
Ejendomsselskabet Lundevej 1 ApS	Ballerup	ApS	100
Baltorpbakken 1 ApS	Ballerup	ApS	70
SJ3 ApS	Ballerup	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.461.473	1.784.333	125.741.288	120.226.626
	<b>2.461.473</b>	<b>1.784.333</b>	<b>125.741.288</b>	<b>120.226.626</b>

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>146.393</b>	<b>270.661</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendommene. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 209.351 t.kr. Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på flere af selskabets ejendomme.

Nogle af selskabets ejendomme indgår i ejerforeninger. Disse ejerforeninger har samlet hæftelse i selskabets ejendomme for samlet 1.172 t.kr. Hæftelsen er stillet til sikkerhed for løbende fællesudgifter.

Selskabet har stillet en garanti overfor byggherre, som varetager opførslen af ejendommen. Garantien udgør 3,2 mio. kr. pr. 31.12.21

Selskabet har for et af sine datterselskaber, afgivet en selvskyldnererklæring overfor datterselskabets bankforbindelse. Foruden denne selvskyldnerkautioner, har selskabet givet en tilbagetrædelseserklæring overfor en af sine datterselskabers bankforbindelse, således Nørgaard Skødt Ejendomme ApS træder tilbage til fordel for banken.

# 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

Selskabets ledelse har med henvisning til det retvisende billede valgt at ændre regnskabspraksis, således at grunde og bygninger fremover skal behandles efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 38, hvorved der sker indregning og måling til dagsværdi. Ligeledes har selskabets ledelse valgt at ændre regnskabspraksis for kapitalandele i tilknyttede virksomheder, således at regnskabsposten fremover behandles efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 43 a. Ændring af anvendt regnskabspraksis har haft følgende effekt på sammenligningstallene for 2020:

Resultat før skat: 8.477 t.kr.

Skat af årets resultat: (1.066) t.kr.

Egenkapital: 44.275 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen har ikke haft påvirkning af tallene for regnskabsåret 2021.

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

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

### 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.

### 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.

### 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 ned-skrivningstest 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til nettokurstab vedrørende gæld, 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi 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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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 skat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.