



## Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 29321663

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2024

---

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nørgaard Skødt Ejendomme ApS  
Baltorpbakken 1  
2750 Ballerup

CVR-nr.: 29321663  
Hjemsted: Egedal  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen, formand  
Anders Nørgaard Kjeldsen  
Frederik Nørgaard Kjeldsen  
Susanne Kjeldsen  
Christian Nørgaard Kjeldsen

## Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør  
Christian 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 20.06.2024

## Direktion

**Anders Nørgaard Kjeldsen**  
direktør

**Christian Nørgaard Kjeldsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Boris Nørgaard Kjeldsen**  
formand

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

**Frederik Nørgaard Kjeldsen**

**Susanne Kjeldsen**

**Christian Nørgaard 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20.06.2024

### **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 2023 realiseret et overskud på 79 t.kr., mod et overskud på 24.715 t.kr. i 2022.

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdireguleringer på selskabets investeringsejendomme, som udgør negativt 8.579 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>9.647.231</b>	<b>8.539.433</b>
Personaleomkostninger	1	(3.632.829)	(3.169.019)
Af- og nedskrivninger		(31.595)	(16.594)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.982.807</b>	<b>5.353.820</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.152.180	14.594.969
Andre finansielle indtægter	2	997.572	930.338
Andre finansielle omkostninger	3	(3.616.090)	(2.525.380)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>7.516.469</b>	<b>18.353.747</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.578.705)	9.205.274
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.062.236)</b>	<b>27.559.021</b>
Skat af årets resultat	4	1.140.806	(2.844.461)
<b>Årets resultat</b>		<b>78.570</b>	<b>24.714.560</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		78.570	24.714.560
<b>Resultatdisponering</b>		<b>78.570</b>	<b>24.714.560</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		236.930.000	237.120.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.002	7.157
Indretning af lejede lokaler		17.307	26.747
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>236.977.309</b>	<b>237.153.904</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.821.121	40.268.018
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>44.821.121</b>	<b>40.268.018</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>281.798.430</b>	<b>277.421.922</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		158.285	84.646
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.414.782	26.919.135
Andre tilgodehavender		66.493	374.237
Tilgodehavende skat		190.544	59.020
Periodeafgrænsningsposter		0	4.301
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.830.104</b>	<b>27.441.339</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.303</b>	<b>681.714</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.832.407</b>	<b>28.123.053</b>
<b>Aktiver</b>		<b>304.630.837</b>	<b>305.544.975</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.623.018	32.583.140
Overført overskud eller underskud		77.099.293	82.060.601
<b>Egenkapital</b>		<b>114.847.311</b>	<b>114.768.741</b>
Udskudt skat		16.712.665	18.238.927
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.712.665</b>	<b>18.238.927</b>
Gæld til realkreditinstitutter		136.714.376	140.008.361
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>136.714.376</b>	<b>140.008.361</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	3.305.827	3.295.807
Bankgæld		842.632	30.578
Deposita		4.202.488	4.078.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		676.938	112.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.477.605	7.451.555
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.697.022	16.961.467
Skyldig skat		0	6.203
Anden gæld		1.153.973	592.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.356.485</b>	<b>32.528.946</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>173.070.861</b>	<b>172.537.307</b>
<b>Passiver</b>		<b>304.630.837</b>	<b>305.544.975</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	32.583.140	82.060.601	114.768.741
Årets resultat	0	5.039.878	(4.961.308)	78.570
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>37.623.018</b>	<b>77.099.293</b>	<b>114.847.311</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	3.116.237	2.695.561
Pensioner	409.891	378.465
Andre omkostninger til social sikring	27.541	30.466
Andre personaleomkostninger	79.160	64.527
	<b>3.632.829</b>	<b>3.169.019</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	994.936	930.338
Renteindtægter i øvrigt	2.636	0
	<b>997.572</b>	<b>930.338</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	227.037	254.315
Renteomkostninger i øvrigt	3.389.053	2.271.065
	<b>3.616.090</b>	<b>2.525.380</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	385.456	451.183
Ændring af udskudt skat	(1.526.262)	2.403.527
Regulering vedrørende tidligere år	0	(10.249)
	<b>(1.140.806)</b>	<b>2.844.461</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	174.271.549	132.830	47.200
Tilgange	8.388.705	45.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>182.660.254</b>	<b>177.830</b>	<b>47.200</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(125.673)	(20.453)
Årets afskrivninger	0	(22.155)	(9.440)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(147.828)</b>	<b>(29.893)</b>
Dagsværdireguleringer primo	62.848.451	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(8.578.705)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>54.269.746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>236.930.000</b>	<b>30.002</b>	<b>17.307</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 4,25% - 9,30% i 2023, mod 4,00% - 7,50% i 2022. Det vægtet gennemsnit udgør 5,65% pr. 31.12.2023 mod 5,38% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 26,0 mio. kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 10.547 m<sup>2</sup>, der består af både erhvervs- og boligudlejning. Ejendommene er beliggende i Storkøbenhavn.

Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang.

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

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 236,9 mio. kr. mod 237,1 mio. kr. sidste år. Årets ændring af dagsværdien som er indregnet i resultatopgørelsen udgør negativt 8,6 mio. kr.

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

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	7.198.103
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.198.103</b>
Opskrivninger primo	33.069.915
Andel af årets resultat	4.152.180
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	400.923
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.623.018</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.821.121</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
NSE GV23 ApS	Ballerup	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Linde Allé ApS	Ballerup	ApS	100,00
FV 169 ApS	Ballerup	ApS	100,00
GT2 ApS	Ballerup	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Lundevvej 1 ApS	Ballerup	ApS	100,00
SJ3 ApS	Ballerup	ApS	100,00
Bio Property Services ApS	Ballerup	ApS	80,00
Baltorpbakken 1 ApS	Ballerup	ApS	70,00

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.305.827	3.295.807	136.714.376	121.621.130
	<b>3.305.827</b>	<b>3.295.807</b>	<b>136.714.376</b>	<b>121.621.130</b>

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	50.340	68.125

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæringer overfor SJ3 Ballerup Bodega ApS og SJ3 ApS.

Selskabet har stillet begrænset selvskyldnerkaution overfor alt mellelværende med Nykredit for FV 169 ApS, GV23 ApS og Ejendomsselskabet Lundevej 1 ApS.

Selskabet har stillet begrænset selvskyldnerkaution overfor alt mellelværende med Jyske Bank for SJ3 ApS.

Selskabet er administrationsselskab 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 244,7 mio.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 1.187 t.kr. Hæftelsen er stillet til sikkerhed for løbende fællesudgifter.

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.

Årsregnskabet er 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### 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.

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**

Leasingydelse 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.