



## Kom Invest A/S Skive

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 30348117

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.05.2020

---

**Lars Norgren Kopp**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kom Invest A/S Skive

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 30348117

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Gert Stampe, formand

Kaj Ove Madsen

Grethe Madsen

Martin Finderup

Pia Suzanne Finderup

Martin Kvist-Madsen

Lene Louise Kvist-Madsen

Lars Norgren Kopp

## Direktion

Kaj Ove Madsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kom Invest A/S Skive.

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.

Skive, den 27.05.2020

**Direktion**

**Kaj Ove Madsen**

## Bestyrelse

**Gert Stampe**  
formand

**Kaj Ove Madsen**

**Grethe Madsen**

**Martin Finderup**

**Pia Suzanne Finderup**

**Martin Kvist-Madsen**

**Lene Louise Kvist-Madsen**

**Lars Norgren Kopp**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Kom Invest A/S Skive

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kom Invest A/S Skive for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.05.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691



# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er drift og udlejning af investeringsejensomme. Investeringsejendomme omfatter kontor- og boligejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede resultat for perioden.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.827.864</b>	<b>14.090.867</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		114.610	174.878
Personaleomkostninger	1	(3.053.499)	(2.444.810)
Af- og nedskrivninger		(153.105)	(132.328)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.735.870</b>	<b>11.688.607</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		304.324	(223.821)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.120.958	(230.348)
Andre finansielle indtægter	2	5.187.570	1.110.210
Andre finansielle omkostninger	3	(8.747.004)	(6.954.990)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.601.718</b>	<b>5.389.658</b>
Skat af årets resultat	4	(922.425)	(1.153.033)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.679.293</b>	<b>4.236.625</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.679.293	4.236.625
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.679.293</b>	<b>4.236.625</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		253.189.000	247.435.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		692.699	793.878
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>253.881.699</b>	<b>248.228.878</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.957.996	3.653.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.793.640	3.612.990
Kapitalandele i associerede virksomheder		42.699.512	40.578.554
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	21.250
Andre værdipapirer og kapitalandele		461.100	461.100
Andre tilgodehavender		19.036.308	18.575.667
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>69.948.556</b>	<b>66.903.233</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>323.830.255</b>	<b>315.132.111</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.100.314	6.112.691
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.484.730	4.299.510
Andre tilgodehavender		2.798.795	3.352.407
Tilgodehavende selskabsskat		128.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.906	46.443
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.513.745</b>	<b>13.811.051</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.295.559	29.166.140
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.295.559</b>	<b>29.166.140</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.590.194</b>	<b>9.588.610</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.399.498</b>	<b>52.565.801</b>
<b>Aktiver</b>		<b>371.229.753</b>	<b>367.697.912</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		101.339.788	97.267.353
<b>Egenkapital</b>		<b>101.839.788</b>	<b>97.767.353</b>
Udskudt skat		12.145.500	11.353.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.145.500</b>	<b>11.353.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		128.953.360	121.507.589
Deposita		542.724	448.865
Anden gæld		4.820.831	5.423.431
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>134.316.915</b>	<b>127.379.885</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.040.786	4.084.421
Deposita		3.036.526	2.986.599
Modtagne forudbetalinger fra kunder		194.716	250.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.168.894	1.091.178
Gæld til tilknyttede virksomheder		677.301	51.946
Skyldig selskabsskat		0	1.186.580
Anden gæld		115.809.327	121.546.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>122.927.550</b>	<b>131.197.674</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>257.244.465</b>	<b>258.577.559</b>
<b>Passiver</b>		<b>371.229.753</b>	<b>367.697.912</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	97.267.353	97.767.353
Øvrige egenkapitalposter	0	(606.858)	(606.858)
Årets resultat	0	4.679.293	4.679.293
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>101.339.788</b>	<b>101.839.788</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	2.603.653	1.995.245
Pensioner	336.227	325.781
Andre omkostninger til social sikring	52.893	47.326
Andre personaleomkostninger	60.726	76.458
	<b>3.053.499</b>	<b>2.444.810</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>7</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	324.237	313.931
Renteindtægter i øvrigt	352.780	224.139
Dagsværdireguleringer	2.136.098	0
Øvrige finansielle indtægter	2.374.455	572.140
	<b>5.187.570</b>	<b>1.110.210</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.286	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.672.033	73.936
Dagsværdireguleringer	0	820.560
Øvrige finansielle omkostninger	6.073.685	6.060.494
	<b>8.747.004</b>	<b>6.954.990</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	975.087
Ændring af udskudt skat	792.500	126.000
Regulering vedrørende tidligere år	129.925	0
Refusion i sambeskatning	0	51.946
	<b>922.425</b>	<b>1.153.033</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	236.225.683	1.140.864
Tilgange	5.781.752	51.926
Afgange	(142.362)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>241.865.073</b>	<b>1.192.790</b>
Opskrivninger primo	11.209.317	0
Årets opskrivninger	114.610	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.323.927</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(346.986)
Årets afskrivninger	0	(153.105)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(500.091)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>253.189.000</b>	<b>692.699</b>

Selskabets investeringsejendomme er kombinerede beboelses- og erhvervsejendomme på i alt 28.903 m<sup>2</sup> beliggende i Skive. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 576 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,5% pr. 31.12.2019.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 25 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 16 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til 8.706 kr./m<sup>2</sup>.

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

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.299.041	3.612.990	45.924.735	21.250	461.100
Tilgange	0	180.650	1.000.000	0	0
Afgange	0	0	0	(21.250)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.299.041</b>	<b>3.793.640</b>	<b>46.924.735</b>	<b>0</b>	<b>461.100</b>
Opskrivninger primo	2.354.631	0	(5.346.181)	0	0
Andel af årets resultat	304.324	0	1.120.958	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.658.955</b>	<b>0</b>	<b>(4.225.223)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.957.996</b>	<b>3.793.640</b>	<b>42.699.512</b>	<b>0</b>	<b>461.100</b>

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	18.575.667
Tilgange	460.641
Afgange	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.036.308</b>
Opskrivninger primo	0
Andel af årets resultat	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.036.308</b>

## 7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
A-aktier	1	50.000	50.000
B-aktier	9	50.000	450.000
	<b>10</b>		<b>500.000</b>



## 8 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	2.040.786	4.084.421	128.953.360	122.981.579
Deposita	0	0	542.724	0
Anden gæld	0	0	4.820.831	1.807.831
	<b>2.040.786</b>	<b>4.084.421</b>	<b>134.316.915</b>	<b>124.789.410</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i det pågældende selskab, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter deponeret:

Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Østerbro 2, Skive  
Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Åparken 2-6, Skive

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.140 t.kr. pr. 31.12.2019.

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Selskabet kautionerer for det associerede selskab Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS's engagement med Nykredit. Kautionen er begrænset til 49% af engagementet.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for det associerede selskab Botex Home Skive ApS med en begrænsning på 300 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.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. 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 dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på 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, vareforbrug og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i takt med at disse forfalder.

**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 samt gevinster ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede 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, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld 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

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år
---	---------

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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den forventede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendomme, der er ny erhvervede eller der af andre årsager ikke er et anvendeligt afkast til brug for beregningen, værdiansættes på baggrunden af kostprisen.

Ændringer i dagsværdien 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 forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultat-disponeringen 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 i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultat-disponeringen 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.

**Tilgodehavender**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unorterede investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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