



## PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 32323448

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2022

---

**Steen Borre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen, formand

Steen Borre

Poul Lindegaard Poulsen

## Direktion

Poul Lindegaard Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for PLP Invest/Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 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.

Odense, den 27.06.2022

## Direktion

**Poul Lindegaard Poulsen**

direktør

## Bestyrelse

**Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen**

formand

**Steen Borre**

**Poul Lindegaard Poulsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PLP Invest/Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Invest/Ejendomme A/S 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.

Odense, den 27.06.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

### Jan Flemming Hansen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10746

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	37.546	38.473	42.144	40.049	38.112
Driftsresultat	13.640	86.112	46.859	26.895	21.742
Resultat af finansielle poster	(1.467)	2.064	1.336	(21.046)	(5.477)
Årets resultat	9.151	68.575	37.469	4.859	12.785
Balancesum	852.473	910.036	854.543	808.290	802.895
Investeringer i materielle aktiver	5.317	4.965	4.113	17.138	10.209
Egenkapital	302.385	328.805	269.587	237.653	232.795
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	2,90	22,92	14,77	2,07	5,65
Soliditetsgrad (%)	35,47	36,13	31,55	29,40	28,99

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets bruttoresultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede. Resultatet er påvirket af negative dagsværdireguleringer på en del af udlejningsejendommene. Også 2021 har været et år med en del ombygninger i ejendomme, hvor lejemål ændres fra erhverv til bolig. Dette har igen i 2021 betydet en del tomgang i byggeperioderne, og derudover har der tillige været tomgang i flere øvrige erhvervslejemål. Årets resultat anses på trods af dette for at være tilfredsstillende.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets anlægsaktiver består af ejendomme med både erhvervs- og boliglejemål, og det forventes, at en gendudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 5.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>37.545.735</b>	<b>38.473.021</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(15.373.003)	56.193.379
Personaleomkostninger	1	(8.382.570)	(8.514.830)
Af- og nedskrivninger		(149.703)	(39.101)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.640.459</b>	<b>86.112.469</b>
Andre finansielle indtægter	2	18.545.615	22.968.440
Andre finansielle omkostninger	3	(20.013.071)	(20.904.638)
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.173.003</b>	<b>88.176.271</b>
Skat af årets resultat	4	(3.021.600)	(19.601.069)
<b>Årets resultat</b>		<b>9.151.403</b>	<b>68.575.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		20.000.000	27.000.000
Overført resultat		(10.848.597)	41.575.202
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.151.403</b>	<b>68.575.202</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		681.649.130	734.341.963
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		549.521	346.090
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>682.198.651</b>	<b>734.688.053</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.952	201.952
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>201.952</b>	<b>201.952</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>682.400.603</b>	<b>734.890.005</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		81.760.431	45.261.903
Andre tilgodehavender		15.533.801	17.085.228
Periodeafgrænsningsposter		2.028.659	1.239.778
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.322.891</b>	<b>63.586.909</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		60.979.129	63.489.929
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>60.979.129</b>	<b>63.489.929</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.770.637</b>	<b>48.069.135</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>170.072.657</b>	<b>175.145.973</b>
<b>Aktiver</b>		<b>852.473.260</b>	<b>910.035.978</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		11.071.848	1.642.794
Overført overskud eller underskud		270.813.445	310.662.042
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	(11.000.000)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	27.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>302.385.293</b>	<b>328.804.836</b>
Udskudt skat		54.940.511	62.232.036
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>54.940.511</b>	<b>62.232.036</b>
Gæld til realkreditinstitutter		411.382.554	423.989.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>411.382.554</b>	<b>423.989.388</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	15.727.307	21.560.710
Bankgæld		1.847.618	198.758
Deposita		11.320.574	11.485.927
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.465.803	1.544.008
Gæld til tilknyttede virksomheder		994.539	1.273.312
Skyldig skat		12.822.044	8.115.080
Anden gæld		36.712.017	50.831.923
Periodeafgrænsningsposter		2.875.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>83.764.902</b>	<b>95.009.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>495.147.456</b>	<b>518.999.106</b>
<b>Passiver</b>		<b>852.473.260</b>	<b>910.035.978</b>
Finansielle instrumenter	9		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	1.642.794	310.662.042	(11.000.000)	27.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(27.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(29.000.000)	11.000.000	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	12.088.531	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.659.477)	0	0	0
Årets resultat	0	0	(10.848.597)	0	20.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.071.848</b>	<b>270.813.445</b>	<b>0</b>	<b>20.000.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	328.804.836
Udbetalt ordinært udbytte	(27.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(18.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	12.088.531
Skat af egenkapitalbevægelser	(2.659.477)
Årets resultat	9.151.403
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>302.385.293</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	7.673.341	7.778.033
Pensioner	588.994	598.473
Andre omkostninger til social sikring	120.235	138.324
	<b>8.382.570</b>	<b>8.514.830</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>14</b>	<b>15</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.786.364	1.136.091
Dagsværdireguleringer	15.783.261	20.400.901
Øvrige finansielle indtægter	975.990	1.431.448
	<b>18.545.615</b>	<b>22.968.440</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.461	41.376
Dagsværdireguleringer	10.212.885	10.870.090
Øvrige finansielle omkostninger	9.773.725	9.993.172
	<b>20.013.071</b>	<b>20.904.638</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	12.966.669	9.229.836
Ændring af udskudt skat	(9.951.002)	10.443.982
Regulering vedrørende tidligere år	5.933	(72.749)
	<b>3.021.600</b>	<b>19.601.069</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	674.299.895	1.911.091
Tilgange	4.948.385	368.134
Afgange	(37.179.463)	(202.667)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>642.068.817</b>	<b>2.076.558</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.565.001)
Årets afskrivninger	0	(164.703)
Tilbageførsel ved afgang	0	202.667
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.527.037)</b>
Dagsværdireguleringer primo	60.042.068	0
Årets dagsværdireguleringer	(17.133.068)	0
Tilbageførsel ved afgang	(3.328.687)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>39.580.313</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>681.649.130</b>	<b>549.521</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 22 blandede bolig- og erhvervsejendomme, 3 boligejendomme og 7 erhvervsejendomme. Det samlede boligareal udgør 17.959 m<sup>2</sup> og erhvervsareal udgør 22.415 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme er primært beliggende i Odense og Vejle. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Blandede ejendomme beliggende i Odense 5,25% i gennemsnit
- Blandede ejendomme beliggende i Vejle 5,25% i gennemsnit
- Boligejendomme beliggende i Odense 4,67% i gennemsnit
- Erhvervsejendomme beliggende i Odense 6,46% i gennemsnit

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,48% pr. 31.12.2021 (5,38% pr. 31.12.2020)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 54 mio. kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	201.952
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>201.952</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>201.952</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
PLP Kertemind Ejendomme A/S	Odense	A/S	100	16.515.342	2.366.481
PLP-Invest ApS	Odense	ApS	100	(21.213.954)	1.988.894

## 7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-aktier	50.000	1	50.000
Ordinære Aktier	450.000	1	450.000
	<b>500.000</b>		<b>500.000</b>

## 8 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	15.727.307	21.560.710	411.382.554	333.310.089
	<b>15.727.307</b>	<b>21.560.710</b>	<b>411.382.554</b>	<b>333.310.089</b>

## 9 Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 3 SWAP-aftaler, som kan klassificeres som sikring. Hovedstolen for den første SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 99.632 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2021 på 3.353 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2023. Hovedstolen for den anden SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 106.371 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2021 på 6.013 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028. Hovedstolen for den tredje SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 100.440 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2021 på 13.485 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028

## 10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	0	31.910

## 11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EPLP Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 427.110 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 681.649 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.848 t.kr. og negativ værdi af renteswaps, 22.851 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme via tinglyste skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 68.811 t.kr., deponeret indestående i pengeinstitutter, 4.826 t.kr, værdipapirdepot med en samlet kursværdi på 51.451 t.kr. samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskylderkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.



# 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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

**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 regnskabets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstests og af gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

**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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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.

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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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.

### **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 børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.