



## PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8  
5230 Odense M  
CVR-nr. 32323448

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2020

---

**Steen Borre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8

5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Søren Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen

## Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Odense, den 12.06.2020

## Direktion

**Poul Lindegaard Poulsen**

## Bestyrelse

**Søren Lindegaard Poulsen**

**Lars Bo Lindegaard Poulsen**

**Poul Lindegaard Poulsen**

**Elisabeth Maria 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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 12.06.2020

### 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

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	42.144	40.049	38.112	35.267	36.658
Driftsresultat	46.859	26.895	21.742	1.624	51.414
Resultat af finansielle poster	1.336	(21.046)	(5.477)	(1.100)	(393)
Årets resultat	37.469	4.859	12.785	319	42.709
Balancesum	854.543	808.290	802.895	808.240	797.682
Investeringer i materielle aktiver	4.113	17.138	10.209	47.840	14.617
Egenkapital	269.587	237.653	232.795	220.010	222.950
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	14,77	2,07	5,65	0,14	21,3
Soliditetsgrad (%)	31,55	29,40	28,99	27,22	27,95

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 værdipapir.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets bruttoresultat og økonomisk udvikling er på niveau med det forventede. Resultatet er påvirket af fortsatte nedskrivninger på dagsværdier på en del af udlejningsejendommene. Også 2019 har været et år med en del ombygninger i ejendomme, hvor lejemål ændres fra erhverv til bolig. Dette har igen i 2019 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.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventes resultatet for dagsværdiregulering af ejendommene at udvise et lignende niveau som for 2019.

### Særlige risici

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

Vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 4.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>42.143.835</b>	<b>40.049.333</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.933.656	(2.767.379)
Personaleomkostninger	1	(8.082.475)	(10.294.810)
Af- og nedskrivninger		(135.961)	(92.026)
<b>Driftsresultat</b>		<b>46.859.055</b>	<b>26.895.118</b>
Andre finansielle indtægter	2	13.439.216	4.422.806
Andre finansielle omkostninger	3	(12.103.420)	(25.468.708)
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.194.851</b>	<b>5.849.216</b>
Skat af årets resultat	4	(10.725.701)	(990.568)
<b>Årets resultat</b>		<b>37.469.150</b>	<b>4.858.648</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		37.469.150	4.858.648
<b>Resultatdisponering</b>		<b>37.469.150</b>	<b>4.858.648</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		692.735.358	694.932.603
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		378.242	275.943
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>693.113.600</b>	<b>695.208.546</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>693.315.552</b>	<b>695.410.498</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.883.530	31.190.249
Andre tilgodehavender		19.557.774	8.333.089
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.304.729
Periodeafgrænsningsposter		674.360	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.115.664</b>	<b>41.828.067</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		78.186.868	63.506.831
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>78.186.868</b>	<b>63.506.831</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.924.526</b>	<b>7.544.773</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>161.227.058</b>	<b>112.879.671</b>
<b>Aktiver</b>		<b>854.542.610</b>	<b>808.290.169</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		269.086.840	237.153.412
<b>Egenkapital</b>		<b>269.586.840</b>	<b>237.653.412</b>
Udskudt skat		51.324.702	49.160.814
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>51.324.702</b>	<b>49.160.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter		453.590.940	452.006.753
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>453.590.940</b>	<b>452.006.753</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	10.631.465	8.125.219
Bankgæld		2.845	7.704.949
Deposita		11.510.591	11.289.246
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.686.914	1.640.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.625.840	2.774.212
Skyldig selskabsskat		4.213.421	0
Anden gæld		46.369.052	37.934.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.040.128</b>	<b>69.469.190</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>533.631.068</b>	<b>521.475.943</b>
<b>Passiver</b>		<b>854.542.610</b>	<b>808.290.169</b>
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	237.153.412	237.653.412
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(7.097.080)	(7.097.080)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.561.358	1.561.358
Årets resultat	0	37.469.150	37.469.150
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>269.086.840</b>	<b>269.586.840</b>

Aktiekapitalen består af 50.000 A-aktier og 450.000 B-aktier.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	7.389.756	9.359.838
Pensioner	535.251	754.654
Andre omkostninger til social sikring	157.468	180.318
	<b>8.082.475</b>	<b>10.294.810</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>15</b>	<b>19</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.498.525	810.416
Øvrige finansielle indtægter	11.940.691	3.612.390
	<b>13.439.216</b>	<b>4.422.806</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	180.122	70.376
Øvrige finansielle omkostninger	11.923.298	25.398.332
	<b>12.103.420</b>	<b>25.468.708</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	6.082.550	(605.842)
Ændring af udskudt skat	4.305.978	1.546.410
Regulering vedrørende tidligere år	337.173	50.000
	<b>10.725.701</b>	<b>990.568</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	692.484.070	2.180.344
Tilgange	3.864.240	248.560
Afgange	(17.761.198)	(345.730)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>678.587.112</b>	<b>2.083.174</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.904.401)
Årets afskrivninger	0	(146.261)
Tilbageførsel ved afgang	0	345.730
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.704.932)</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.448.533	0
Årets dagsværdireguleringer	10.675.735	0
Tilbageførsel ved afgang	1.023.978	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>14.148.246</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>692.735.358</b>	<b>378.242</b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense, Vejle, Langeskov, Munkebo, Fredericia og Middelfart. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med boliglejemål er på 4,75% - 6,5% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med erhvervslejemål er på 5,50% - 8,25% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med en blanding af bolig- og erhvervslejemål er på 5,0% - 6,0% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 40 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 Kerteminde Ejendomme A/S	Odense	A/S	100	5.343.769	207.634
PLP-Invest ApS	Odense	ApS	100	(16.217.001)	(926.308)

## 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 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.631.465	8.125.219	453.590.940	388.564.076
	<b>10.631.465</b>	<b>8.125.219</b>	<b>453.590.940</b>	<b>388.564.076</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. 31.12.2019 på 8.365 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. 31.12.2019 på 9.152 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. 31.12.2019 på 19.528 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028

## 10 Eventualforpligtelser

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.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er der pr. 31 december 2019 deponeret indestående i pengeinstitutter, 5.564 t.kr., værdipapirer med en samlet kursværdi på 54.335 t.kr., samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Der er tillige til sikkerhed for bankgæld udstedt skadesløsbreve og ejerpantebreve på i alt 74.811 t.kr. i udlejningsejendommene.

Der stilles sikkerhed via skadesløsbreve ud over pant i ejendomme for koncernens realkreditinstitutter. Selskabet har herudover kautionsret ulimiteret for koncerninterne forpligtelser i pengeinstitut. Bogført værdi af prioritetsgæld udgør 464.222 t.kr. pr. 31.12.2019. Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 692.735 t.kr. pr. 31.12.2019.

Leasingforpligtelse udgør 18 t.kr. pr. md. ekskl. moms. Kontrakterne udløber i perioden 29.02.2020 - 31.05.2021.

# 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, stk. 1 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## 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 regnskabet 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

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.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### 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 børsnoterede værdipapirer, 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.

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.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2016 uden tilpasning af sammenligningstal.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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