

## Terra Nord ApS

Pajhedevej 61  
9750 Østervrå  
CVR-nr. 35399380

### Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Cato Peter M. Barslund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Terra Nord ApS  
Pajhedevej 61  
9750 Østervrå

CVR-nr.: 35399380  
Hjemsted: Brønderslev  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Henrik Calum

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Terra Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

**Direktion**

**Henrik Calum**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Terra Nord ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terra Nord ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 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 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 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 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. Fejlinformation 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 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.

Aarhus, den 28.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed, samt landbrugs- og skovdrift bl.a. med det formål at forøge jordens og skovens værdi gennem værdistigninger i kraft af dyrkning, tilvækst, udnyttelse af herlighedsværdier m.v.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på TDKK 2.442.

Ledelsen anser det som det forventede resultat for perioden.

For uden selskabets resultat på TDKK 2.442 har der været en værdistigning på TDKK 1.014 som følge af vækst i selskabets vedmasse af skov, hvilket regnskabsmæssigt er ført direkte på egenkapitalen.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.557.963</b>	<b>5.990.806</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.529.000	2.506.107
Personaleomkostninger	1	(2.959.402)	(2.313.804)
Af- og nedskrivninger		(1.425.659)	(594.378)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.701.902</b>	<b>5.588.731</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.572.970	5.673.154
Andre finansielle indtægter	2	56.828	62.336
Andre finansielle omkostninger	3	(8.097.357)	(5.620.591)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.234.343</b>	<b>5.703.630</b>
Skat af årets resultat	4	207.299	(352.417)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.441.642</b>	<b>5.351.213</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.441.642	5.351.213
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.441.642</b>	<b>5.351.213</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		233.979.593	219.750.911
Investeringsejendomme		239.640.002	237.163.825
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.387.729	2.906.482
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>476.007.324</b>	<b>459.821.218</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.381.967	32.808.997
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>38.381.967</b>	<b>32.808.997</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>514.389.291</b>	<b>492.630.215</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.838	62.674
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.669.446	2.416.878
Andre tilgodehavender		45.708	13.120
Periodeafgrænsningsposter		76.729	3.127
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.809.721</b>	<b>2.495.799</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.823.443</b>	<b>99.883</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.633.164</b>	<b>2.595.682</b>
<b>Aktiver</b>		<b>524.022.455</b>	<b>495.225.897</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		100.000.000	25.000.000
Reserve for opskrivninger		4.518.291	3.727.266
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.568.069	10.995.099
Overført overskud eller underskud		111.235.676	114.367.004
<b>Egenkapital</b>		<b>232.322.036</b>	<b>154.089.369</b>
Udskudt skat		37.057.484	36.317.669
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.057.484</b>	<b>36.317.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		174.171.537	167.716.756
Deposita		2.520.331	2.367.966
Modtagne forudbetalinger fra kunder		240.374	234.712
Anden gæld		25.181	57.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>176.957.423</b>	<b>170.376.813</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	6.216.039	6.342.720
Bankgæld		1.991.623	660.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	72.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.266.052	1.126.161
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.509.655	125.541.498
Anden gæld		702.143	698.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>77.685.512</b>	<b>134.442.046</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>254.642.935</b>	<b>304.818.859</b>
<b>Passiver</b>		<b>524.022.455</b>	<b>495.225.897</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.000.000	3.727.266	10.995.099	114.367.004	154.089.369
Kapitalforhøjelse	75.000.000	0	0	0	75.000.000
Årets opskrivninger	0	1.014.135	0	0	1.014.135
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(223.110)	0	0	(223.110)
Årets resultat	0	0	5.572.970	(3.131.328)	2.441.642
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000.000</b>	<b>4.518.291</b>	<b>16.568.069</b>	<b>111.235.676</b>	<b>232.322.036</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.680.055	2.071.274
Pensioner	51.414	47.689
Andre omkostninger til social sikring	8.424	36.846
Andre personaleomkostninger	219.509	157.995
	<b>2.959.402</b>	<b>2.313.804</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>4</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.774	62.336
Renteindtægter i øvrigt	611	0
Valutakursreguleringer	1.443	0
	<b>56.828</b>	<b>62.336</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.436.961	3.398.022
Renteomkostninger i øvrigt	5.510.140	2.065.080
Øvrige finansielle omkostninger	150.256	157.489
	<b>8.097.357</b>	<b>5.620.591</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	516.705	2.317.669
Regulering vedrørende tidligere år	(724.004)	(1.965.252)
	<b>(207.299)</b>	<b>352.417</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	215.220.989	123.761.798	4.683.037
Overførsler	0	0	(157.714)
Tilgange	14.003.870	947.173	348.356
Afgange	0	0	(229.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>229.224.859</b>	<b>124.708.971</b>	<b>4.644.679</b>
Opskrivninger primo	4.778.546	0	0
Årets opskrivninger	1.014.135	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.792.681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(248.625)	0	(1.776.557)
Overførsler	0	0	157.714
Årets afskrivninger	(789.322)	0	(638.107)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.037.947)</b>	<b>0</b>	<b>(2.256.950)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	113.402.031	0
Årets dagsværdireguleringer	0	1.529.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>114.931.031</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>233.979.593</b>	<b>239.640.002</b>	<b>2.387.729</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	228.186.912	239.640.002	2.387.729

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af 4 ejendomme med hhv. erhvervsarealer og bolig-/erhvervsarealer.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4-5,25% med et gns. på 4,32% mod et afkastkrav på 3,9-5% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 24,8 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 31,4 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på gennemsnitligt DKK 10,3 mio.

### Grunde og bygninger

Der har været en værdistigning på grunde og bygninger med 1 mio. kr. som følge af vækst i selskabets vedmasse af skov. En skovkonsulent har assisteret med vurderingen heraf.

Stigningen har ingen resultat effekt og føres direkte på egenkapitalen.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	21.813.898
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.813.898</b>
Opskrivninger primo	10.995.099
Andel af årets resultat	5.572.970
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.568.069</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.381.967</b>

	<b>Ejerandel %</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Calum Vesterbro 65 ApS, Aalborg	100,00
Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg	100,00
Calum Ågades Passage K/S, Aalborg	99,90

## 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	6.216.039	6.342.720	174.171.537	148.231.556
Deposita	0	0	2.520.331	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	240.374	0
Anden gæld	0	0	25.181	0
	<b>6.216.039</b>	<b>6.342.720</b>	<b>176.957.423</b>	<b>148.231.556</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	239.640.002
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.529.000

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskabet Calum Ågades Passage K/S for i alt TDKK 500, hvoraf der på balancedagen er indbetalt TDKK 0. Den samlede resthæftelse udgør derfor på balancedagen TDKK 500.

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld på TDKK 180.388 er der stillet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger samt investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 473.689.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

### **11 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:  
Calum Capital A/S, Aalborg.



# 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 fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

**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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**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 mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt prioritetsrenter.

**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 tilknyttede virksomheder. 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	<b>30 år</b>	<b>85%</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<b>5-10 år</b>	<b>25%</b>

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Grunde og investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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.

### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.