



## Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 58792713

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.10.2022

---

**Henrik Steen Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 58792713

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Bestyrelse

Ernst Rødgaard, formand

Nicki Rødgaard

Elsebeth Juul Rødgaard

## Direktion

Nicki Rødgaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Rødgaard 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12.10.2022

## Direktion

**Nicki Rødgaard**

## Bestyrelse

**Ernst Rødgaard**  
formand

**Nicki Rødgaard**

**Elsebeth Juul Rødgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Rødgaard Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Silkeborg, den 12.10.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jens-Ole Bøgild**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30127

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom til udlejningsformål samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på i alt 28.048 t.kr. mod sidste års overskud på 4.063 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har i regnskabsåret 2021/22 nedrevet en ældre bygningsmasse på ejendommen Nygade 27-29, der tidligere blev anvendt til diskoteksformål. Der er efterfølgende påbegyndt nyopførelse af 26 ungdomsboliger på grunden. Byggeriet forventes færdiggjort i oktober måned 2022.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 12,2 mio.kr. og 14,3 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>7.574.197</b>	<b>7.301.983</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.653.278	(4.279.258)
Personaleomkostninger	1	(1.372.320)	(1.323.587)
Af- og nedskrivninger		(159.753)	(264.940)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.695.402</b>	<b>1.434.198</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.955.146	1.852.280
Andre finansielle indtægter	2	715.414	2.311.304
Andre finansielle omkostninger	3	(2.035.983)	(910.125)
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.329.979</b>	<b>4.687.657</b>
Skat af årets resultat	4	(2.282.287)	(624.711)
<b>Årets resultat</b>		<b>28.047.692</b>	<b>4.062.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	500.000
Overført resultat		25.047.692	3.562.946
<b>Resultatdisponering</b>		<b>28.047.692</b>	<b>4.062.946</b>



# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		205.711.049	179.928.320
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		209.828	357.601
Indretning af lejede lokaler		0	11.980
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>205.920.877</b>	<b>180.297.901</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.549.872	16.665.726
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>35.549.872</b>	<b>16.665.726</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>241.470.749</b>	<b>196.963.627</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.192	78.886
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.572.052	26.924.119
Andre tilgodehavender		4.033.066	3.935.916
Periodeafgrænsningsposter		87.080	70.830
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.779.390</b>	<b>31.009.751</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.603.398	5.647.264
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>4.603.398</b>	<b>5.647.264</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>581.279</b>	<b>16.624</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.964.067</b>	<b>36.673.639</b>
<b>Aktiver</b>		<b>262.434.816</b>	<b>233.637.266</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.398.872	15.528.726
Overført overskud eller underskud		114.268.369	104.090.823
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>148.167.241</b>	<b>120.619.549</b>
Udskudt skat		25.125.000	23.010.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>25.125.000</b>	<b>23.010.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		69.704.633	74.773.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>69.704.633</b>	<b>74.773.539</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.827.067	4.831.435
Bankgæld		5.502.911	857.281
Deposita		1.512.218	1.462.633
Modtagne forudbetalinger fra kunder		519.940	492.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.713.718	485.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.492.423	5.416.988
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.206	34.434
Skyldig skat		141.029	1.129.418
Anden gæld	8	693.430	524.855
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.437.942</b>	<b>15.234.178</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.142.575</b>	<b>90.007.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>262.434.816</b>	<b>233.637.266</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	15.528.726	104.090.823	500.000	120.619.549
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	14.870.146	10.177.546	3.000.000	28.047.692
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>30.398.872</b>	<b>114.268.369</b>	<b>3.000.000</b>	<b>148.167.241</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.074.248	1.067.448
Pensioner	109.520	104.640
Andre omkostninger til social sikring	65.455	52.508
Andre personaleomkostninger	123.097	98.991
	<b>1.372.320</b>	<b>1.323.587</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>4</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	490.126	572.113
Dagsværdireguleringer	0	1.583.364
Øvrige finansielle indtægter	225.288	155.827
	<b>715.414</b>	<b>2.311.304</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	103.307	90.411
Renteomkostninger i øvrigt	781.815	819.714
Dagsværdireguleringer	1.150.861	0
	<b>2.035.983</b>	<b>910.125</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	167.287	1.141.711
Ændring af udskudt skat	2.115.000	(517.000)
	<b>2.282.287</b>	<b>624.711</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	104.755.252	1.226.247	98.457
Tilgange	20.129.451	0	0
Afgange	(4.064.239)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>120.820.464</b>	<b>1.226.247</b>	<b>98.457</b>
Opskrivninger primo	75.173.068	0	0
Årets opskrivninger	9.717.517	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>84.890.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(868.646)	(86.477)
Årets afskrivninger	0	(147.773)	(11.980)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.016.419)</b>	<b>(98.457)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>205.711.049</b>	<b>209.828</b>	<b>0</b>
Årets indregnede renter	49.010	0	0

Ejendommens værdi indregnes til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,27% pr. 30.06.2022 mod 5,17% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.200 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 14.300 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 9.692 t.kr. på en portefølje på i alt 9.006 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg, Vejle og Viborg.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning. Et tidligere erhvervslejemål har stået tomt i en længere ombygningsperiode som følge af ombygning til beboelse.

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålene med 3 måneder. For lejemål med erhvervsudlejning kan lejer opsige lejemålet med 12 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	51.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.000</b>
Opskrivninger primo	16.614.726
Udbytte	(1.071.000)
Årets opskrivninger	19.955.146
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.498.872</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.549.872</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Rødgaard og Co. ApS	Silkeborg	ApS	51

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.827.067	4.831.435	69.704.633	51.064.145
	<b>4.827.067</b>	<b>4.831.435</b>	<b>69.704.633</b>	<b>51.064.145</b>

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms og afgifter	412.850	144.530
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	59.557	135.570
Feriepengeforpligtelser	94.092	81.656
Anden gæld i øvrigt	126.931	163.099
	<b>693.430</b>	<b>524.855</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	4.603.398
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.244.678)

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' bankengagement.

Selskabet har indgået lejeaftale om kontorlokaler med en årlig husleje på 66 t.kr.

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med henblik på nedrivning af erhvervslejemål og opførelse af boliglejemål. Entreprisekontrakten udgør en samlet sum på 20.688 t.kr., hvoraf restsummen udgør 7.819 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rødgaard Holding ApS 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.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 205.711 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.000 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 51.011 t.kr.

Der er stillet arbejdsgarantier for i alt 1.000 t.kr. i Jyske Bank.

# 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, dog med enkelte reklassifikationer.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

### 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 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske 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**

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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investerings ejendomme**

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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.

### **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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**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.