



## Rødgaard Ejendomme A/S

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

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.10.2024

---

**Henrik Steen Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rødgaard Ejendomme A/S  
Nygade 25, st.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 58792713  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24.10.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024, 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. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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 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.

Silkeborg, den 24.10.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## 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 19,4 mio.kr. og 23,5 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.277.832</b>	<b>8.817.483</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.156.521	(11.082.850)
Personaleomkostninger	1	(1.274.032)	(1.232.776)
Af- og nedskrivninger		(93.257)	(93.257)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.067.064</b>	<b>(3.591.400)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(2.249.466)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.172.745	0
Andre finansielle indtægter	2	3.587.457	952.200
Andre finansielle omkostninger	3	(1.666.743)	(1.248.936)
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.160.523</b>	<b>(6.137.602)</b>
Skat af årets resultat	4	(2.863.085)	852.862
<b>Årets resultat</b>		<b>16.297.438</b>	<b>(5.284.740)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.297.438	(5.284.740)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>16.297.438</b>	<b>(5.284.740)</b>



# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		219.895.000	212.875.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.314	116.571
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>219.918.314</b>	<b>212.992.423</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	28.200.406
Kapitalandele i associerede virksomheder		29.308.405	0
Andre tilgodehavender		2.514.746	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>31.823.151</b>	<b>28.200.406</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>251.741.465</b>	<b>241.192.829</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.609	143.056
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.356
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.716.084	0
Andre tilgodehavender		1.003.541	979.905
Periodeafgrænsningsposter		35.405	80.057
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.863.639</b>	<b>1.207.374</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.054.408	3.846.968
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>4.054.408</b>	<b>3.846.968</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.918.047</b>	<b>5.054.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>258.659.512</b>	<b>246.247.171</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.262.405	28.149.406
Overført overskud eller underskud		126.417.534	111.233.095
<b>Egenkapital</b>		<b>156.179.939</b>	<b>139.882.501</b>
Udskudt skat		24.382.000	23.406.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.382.000</b>	<b>23.406.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.198.725	64.935.322
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>58.198.725</b>	<b>64.935.322</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.287.000	4.769.311
Bankgæld		4.280.159	1.286.586
Deposita		2.404.023	2.235.123
Modtagne forudbetalinger fra kunder		884.993	741.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		360.183	222.401
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.486.417	7.100.130
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		369.827	410.805
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.875.588	824.937
Anden gæld	8	950.658	432.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.898.848</b>	<b>18.023.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>78.097.573</b>	<b>82.958.670</b>
<b>Passiver</b>		<b>258.659.512</b>	<b>246.247.171</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	28.149.406	111.233.095	139.882.501
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(2.550.000)	2.550.000	0
Årets resultat	0	3.662.999	12.634.439	16.297.438
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>29.262.405</b>	<b>126.417.534</b>	<b>156.179.939</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.105.305	1.075.342
Pensioner	104.677	96.600
Andre omkostninger til social sikring	64.050	60.834
	<b>1.274.032</b>	<b>1.232.776</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>7</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	33.908
Renteindtægter i øvrigt	4.285	0
Dagsværdireguleringer	515.730	627.095
Øvrige finansielle indtægter	3.067.442	291.197
	<b>3.587.457</b>	<b>952.200</b>

I øvrige finansielle indtægter, indgår 2.859 t.kr. kursgevinst ved låneomlægning.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	96.138
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	116.322	0
Renteomkostninger i øvrigt	951.553	777.199
Øvrige finansielle omkostninger	598.868	375.599
	<b>1.666.743</b>	<b>1.248.936</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.886.745	865.522
Ændring af udskudt skat	976.000	(1.719.000)
Regulering vedrørende tidligere år	340	616
	<b>2.863.085</b>	<b>(852.862)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	139.068.117	1.226.247	98.457
Tilgange	4.862.627	0	0
Afgange	0	(517.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>143.930.744</b>	<b>709.247</b>	<b>98.457</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.109.676)	(98.457)
Årets afskrivninger	0	(93.257)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	517.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(685.933)</b>	<b>(98.457)</b>
Dagsværdireguleringer primo	73.807.735	0	0
Årets dagsværdireguleringer	2.156.521	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>75.964.256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>219.895.000</b>	<b>23.314</b>	<b>0</b>

Ejendommene 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 5,17% pr. 30.06.2024 mod 5,21% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 19.400 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 23.500 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 11.375 t.kr. på en portefølje på i alt 9.242m<sup>2</sup>, der består af beboelses- 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, samt i forbindelse med ombygning af 1 af ejendommene.

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

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	51.000	0	0
Overførsler	(46.000)	46.000	0
Tilgange	0	0	2.514.746
Afgange	(5.000)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>46.000</b>	<b>2.514.746</b>
Opskrivninger primo	28.149.406	0	0
Overførsler	(29.262.405)	29.262.405	0
Andel af årets resultat	6.172.745	0	0
Udbytte	(2.550.000)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(2.509.746)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>29.262.405</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>29.308.405</b>	<b>2.514.746</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Rødgaard og Co. ApS	Silkeborg	ApS	46,00

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.287.000	4.769.311	58.198.725	40.845.000
	<b>4.287.000</b>	<b>4.769.311</b>	<b>58.198.725</b>	<b>40.845.000</b>

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Moms og afgifter	328.586	318.830
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	56.049	45.749
Feriepengeforpligtelser	35.146	54.797
Anden gæld i øvrigt	530.877	13.228
	<b>950.658</b>	<b>432.604</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.	Investeringsej endomme kr.
Dagsværdi ultimo	4.054.409	219.895.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	306.034	2.156.521

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Rødgaard og Co. ApS' bankengagement.

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rødgaard Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 219.895 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt 18.644 t.kr., der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 59.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt afgiftspantebreve på i alt 17.079 t.kr., der er givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 45.995 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebreve på i alt 93.106 t.kr., der er givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 210.900 t.kr.

Der er stillet sikkerhed i værdipapirer på i alt 4.054 t.kr. for alt mellemværende med banken. Bankgælden udgør 4.284 t. kr. pr. balancedato.

# 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



**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.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. 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 associerede 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **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.

### **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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.