



## Høyby Holding A/S

Gl. Frederiksborgvej 77  
3450 Allerød  
CVR-nr. 66029816

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.09.2024

---

**Flemming Høyby Hansen**  
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

Høyby Holding A/S  
Gl. Frederiksborgvej 77  
3450 Allerød

CVR-nr.: 66029816  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Bestyrelse

Leif Høyby Hansen, formand  
Helle Anette Høyby Hansen  
Flemming Høyby Hansen  
Anette Høyby Lindrup  
Henrik Høyby Hansen  
Svend Thun Djurhuus

## Direktion

Flemming Høyby Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Høyby Holding 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.

Allerød, den 26.09.2024

## Direktion

**Flemming Høyby Hansen**  
direktør

## Bestyrelse

**Leif Høyby Hansen**  
formand

**Helle Anette Høyby Hansen**

**Flemming Høyby Hansen**

**Anette Høyby Lindrup**

**Henrik Høyby Hansen**

**Svend Thun Djurhuus**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Høyby Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Høyby Holding 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.

København, den 26.09.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Wolff Mikkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33747

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje ansvarlig kapital i andre selskaber, at eje fast ejendom samt at investere i værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten 2023/24 udviser et overskud på 3.844 t.kr. mod et overskud i 2022/23 på 3.524 t.kr. efter skat.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 53,7 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en ændring af afkastkravet med 0,25% -point i op- og nedadgående retning vil påvirke værdien af ejendommene med -1.837 t.kr. hhv. 1.976 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## 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<br>kr.   | 2022/23<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning                               |      | 4.992.435        | 4.955.288        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | (16.159)         | 1.008.490        |
| Andre eksterne omkostninger                  |      | (211.640)        | (244.273)        |
| Ejendomsomkostninger                         |      | (951.661)        | (939.671)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <b>3.812.975</b> | <b>4.779.834</b> |
| Personaleomkostninger                        | 1    | (899.716)        | (786.022)        |
| Af- og nedskrivninger                        |      | (161.713)        | (173.380)        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>2.751.546</b> | <b>3.820.432</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 2.303.980        | 1.345.475        |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (243.974)        | (626.732)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>4.811.552</b> | <b>4.539.175</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | (967.772)        | (1.014.965)      |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>3.843.780</b> | <b>3.524.210</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |      | 2.000.000        | 2.000.000        |
| Overført resultat                            |      | 1.843.780        | 1.524.210        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>3.843.780</b> | <b>3.524.210</b> |



# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

|   | Note | 2023/24<br>kr.    | 2022/23<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                    |      | 53.700.000        | 53.716.159        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 253.690           | 415.403           |
| <b>Materielle aktiver</b>               | 3    | <b>53.953.690</b> | <b>54.131.562</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |      | 5.748.475         | 5.671.463         |
| Andre tilgodehavender                   |      | 2.744.302         | 2.712.584         |
| <b>Finansielle aktiver</b>              | 4    | <b>8.492.777</b>  | <b>8.384.047</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>62.446.467</b> | <b>62.515.609</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 447.083           | 413.853           |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 50.440            | 52.024            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>497.523</b>    | <b>465.877</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |      | 9.963.146         | 7.533.000         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>    |      | <b>9.963.146</b>  | <b>7.533.000</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>4.113</b>      | <b>1.123.802</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>10.464.782</b> | <b>9.122.679</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>72.911.249</b> | <b>71.638.288</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2023/24<br>kr.    | 2022/23<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 54.668.615        | 52.824.835        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 2.000.000         | 2.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>57.168.615</b> | <b>55.324.835</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 5.314.193         | 5.108.844         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>5.314.193</b>  | <b>5.108.844</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 5.994.009         | 6.980.894         |
| Anden gæld                                    |      | 1.455.695         | 1.242.451         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5    | <b>7.449.704</b>  | <b>8.223.345</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5    | 978.394           | 969.465           |
| Bankgæld                                      |      | 277.314           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 81.209            | 131.470           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 33.261            | 160.330           |
| Skyldig skat                                  |      | 1.011.613         | 1.164.064         |
| Anden gæld                                    |      | 589.146           | 540.878           |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 7.800             | 15.057            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>2.978.737</b>  | <b>2.981.264</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>10.428.441</b> | <b>11.204.609</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>72.911.249</b> | <b>71.638.288</b> |
| Dagsværdioplysninger                          | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                        | 52.824.835                                     | 2.000.000  | 55.324.835        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0  | (2.000.000)  | (2.000.000)       |
| Årets resultat            | 0                              | 1.843.780                                      | 2.000.000  | 3.843.780         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                 | <b>54.668.615</b>                              | <b>2.000.000</b>                                   | <b>57.168.615</b> |

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

|   | 2023/24        | 2022/23        |
|---|----------------|----------------|
|   | kr.            | kr.            |
| Gager og lønninger                                | 882.800        | 767.200        |
| Andre omkostninger til social sikring             | 16.916         | 18.822         |
|   | <b>899.716</b> | <b>786.022</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2              | 2              |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2023/24        | 2022/23          |
|------------------------------------|----------------|------------------|
|                                    | kr.            | kr.              |
| Aktuel skat                        | 760.618        | 609.183          |
| Ændring af udskudt skat            | 205.349        | 405.782          |
| Regulering vedrørende tidligere år | 1.805          | 0                |
|                                    | <b>967.772</b> | <b>1.014.965</b> |

### 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 49.842.787                        | 1.131.485  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>49.842.787</b>                 | <b>1.131.485</b>                                     |
| Opskrivninger primo                 | 3.873.372                         | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>3.873.372</b>                  | <b>0</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0                                 | (716.082)  |
| Årets afskrivninger                 | 0                                 | (161.713)  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>(877.795)</b>                                     |
| Årets dagsværdireguleringer         | (16.159)                          | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>(16.159)</b>                   | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>53.700.000</b>                 | <b>253.690</b>                                       |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat af de enkelte ejendomstyper:

Boligejendom beliggende i Hillerød 5,25%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- eller nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med -499 t.kr. hhv. 549 t.kr.

Erhvervsejendom beliggende i Birkerød 7,75%. En ændring af afkastkravet på 0,25%-point i op- eller nedadgående retning vil påvirke ejendommens værdi med -1.338 t.kr. hhv. 1.427 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Finansielle aktiver

|                                     | Andre<br>værdipapirer<br>og kapital-<br>andele<br>kr. | Andre<br>tilgode-<br>havender<br>kr. |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 3.379.644   | 2.596.310                            |
| Overførsler                         | 852.312   | 0                                    |
| Tilgange                            | 349.093   | 147.992                              |
| Afgange                             | (2.436.246)   | 0                                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>2.144.803</b>                                      | <b>2.744.302</b>                     |
| Opskrivninger primo                 | 0   | 116.274                              |
| Overførsler                         | 1.439.507   | 0                                    |
| Årets opskrivninger                 | 121.925   | 0                                    |
| Andre reguleringer                  | 0   | (116.274)                            |
| Tilbageførsel ved afgang            | 2.042.240   | 0                                    |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>3.603.672</b>                                      | <b>0</b>                             |
| Nedskrivninger primo                | 2.291.819   | 0                                    |
| Overførsler                         | (2.291.819)   | 0                                    |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>5.748.475</b>                                      | <b>2.744.302</b>                     |

#### 5 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023/24<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022/23<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023/24<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023/24<br>kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 978.394  | 969.465  | 5.994.009  | 1.860.915                                |
| Anden gæld                     | 0  | 0  | 1.455.695  | 1.325.728                                |
|                                | <b>978.394</b>                                       | <b>969.465</b>                                       | <b>7.449.704</b>                                 | <b>3.186.643</b>                         |

#### 6 Dagsværdioplysninger

|   | Børsnoterede<br>værdipapirer<br>kr. |
|---|-------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo  | 9.963.146                           |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 1.964.165                           |

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53,7 mio. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken er der pantsat likvider for 4 t.kr.

Selskabet deltager i kommanditselskaber mv., hvor restforpligtelse pr. 30. juni 2024 udgør 277 t. EUR.

# 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.

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen, i henholdt til de indgåede huslejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter mv.

### 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.



**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**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 regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster 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 og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

**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 klar-  
gøring 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            |

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

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der indregnes og måles til dagsværdi.

### **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 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.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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