



## Rantzausgade 56 ApS

Østrupvej 29  
5210 Odense NV  
CVR-nr. 89332915

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.04.2025

---

**Torben Tveskov**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning                                          | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2024                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rantzausgade 56 ApS

Østrupvej 29

5210 Odense NV

CVR-nr.: 89332915

Stiftelsesdato: 01.12.1979

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Torben Tveskov, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Rantzausgade 56 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.04.2025

**Direktion**

**Torben Tveskov**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Rantzausgade 56 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rantzausgade 56 ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

### 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.

Odense, den 30.04.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med besiddelse, handel med og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,2 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 3,8% (31.12.2023: 3,84%).

Der henvises til regnskabets note 3 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2024

|                                        | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>2.581.383</b> | <b>2.444.412</b> |
| Personaleomkostninger                  | 2    | (265.145)        | 0                |
| Af- og nedskrivninger                  | 3    | (25.417)         | 0                |
| Andre driftsomkostninger               |      | (32.181)         | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>2.258.640</b> | <b>2.444.412</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 4    | 1.252.985        | 1.710.149        |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (1.655.415)      | (1.502.548)      |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.856.210</b> | <b>2.652.013</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | (408.366)        | (583.829)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.447.844</b> | <b>2.068.184</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 1.447.844        | 2.068.184        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>1.447.844</b> | <b>2.068.184</b> |

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

|                                              | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 71.817.699         | 71.817.699         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 0                  | 0                  |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>71.817.699</b>  | <b>71.817.699</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>71.817.699</b>  | <b>71.817.699</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 50.010.409         | 49.036.182         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                  | 17.055             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 758                | 33.550             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>50.011.167</b>  | <b>49.086.787</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>           | <b>140.807</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>50.011.167</b>  | <b>49.227.594</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>121.828.866</b> | <b>121.045.293</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2024<br>kr.        | 2023<br>kr.        |
|-----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 335.000            | 335.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 70.285.040         | 68.837.196         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>70.620.040</b>  | <b>69.172.196</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 12.190.196         | 12.192.171         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>12.190.196</b>  | <b>12.192.171</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 36.810.901         | 37.283.815         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>36.810.901</b>  | <b>37.283.815</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 477.979            | 416.016            |
| Bankgæld                                      |      | 86.718             | 0                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 47.101             | 52.791             |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 152                | 240.152            |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 410.341            | 585.804            |
| Anden gæld                                    |      | 1.185.438          | 1.102.348          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>2.207.729</b>   | <b>2.397.111</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>39.018.630</b>  | <b>39.680.926</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>121.828.866</b> | <b>121.045.293</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling           | 1    |                    |                    |
| Dagsværdioplysninger                          | 7    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                         | 8    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 9    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 335.000                        | 68.837.196                                     | 69.172.196        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.447.844                                      | 1.447.844         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>335.000</b>                 | <b>70.285.040</b>                              | <b>70.620.040</b> |

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 31.12.2024 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgsspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. (8,2) mio. kr. og 10,6 mio. kr.

## 2 Personaleomkostninger

|                                                   | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr. |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Gager og lønninger                                | 265.145        | 0           |
|                                                   | <b>265.145</b> | <b>0</b>    |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1              | 0           |

## 3 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2024<br>kr.   | 2023<br>kr. |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 25.417        | 0           |
|                                     | <b>25.417</b> | <b>0</b>    |

## 4 Andre finansielle indtægter

|                                                    | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.252.985        | 1.710.149        |
|                                                    | <b>1.252.985</b> | <b>1.710.149</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 17.024.912                        | 0                                                    |
| Tilgange                            | 0                                 | 305.000                                              |
| Afgange                             | 0                                 | (305.000)                                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>17.024.912</b>                 | <b>0</b>                                             |
| Årets afskrivninger                 | 0                                 | (25.417)                                             |
| Tilbageførsel ved afgange           | 0                                 | 25.417                                               |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>0</b>                                             |
| Dagsværdireguleringer primo         | 54.792.787                        | 0                                                    |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>54.792.787</b>                 | <b>0</b>                                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>71.817.699</b>                 | <b>0</b>                                             |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Det forventet driftsafkast på boligejendommen efter den afkastbaseret model udgør 2.715 t.kr

Investeringsejendommene består af ejendomme på i alt 2.198 m<sup>2</sup> der udlejes til private samt erhvervsudlejning og er beliggende i København N (2200) på henholdsvis Jesper Brochmands Gade 9, Jesper Brochmands Gade 7 og Rantzausgade 56. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 3,84% (31.12.2023: 3,8%). Investeringsejendommene er værdiansat til en værdi på 32.674 kr./m<sup>2</sup>.

### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 3,84%:

| <b>Afkast</b> | <b>Værdi af<br/>ejendoms-<br/>portefølje</b> | <b>Regnskabs-<br/>mæssig værdi</b> | <b>Regulering før<br/>skat</b> |
|---------------|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 4,34%         | 63.662.920                                   | 71.817.700                         | (8.154.780)                    |
| 4,09%         | 67.490.929                                   | 71.817.700                         | (4.326.771)                    |
| 3,84%         | 71.817.699                                   | 71.817.700                         | 0                              |
| 3,59%         | 76.747.420                                   | 71.817.700                         | 4.929.720                      |
| 3,34%         | 82.415.659                                   | 71.817.700                         | 10.597.959                     |

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2024<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2024<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2024<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 477.979                                                      | 416.016                                                      | 36.810.901                                               | 35.800.985                                      |
|                                | <b>477.979</b>                                               | <b>416.016</b>                                               | <b>36.810.901</b>                                        | <b>35.800.985</b>                               |

## 7 Dagsværdioplysninger

|                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|------------------|--------------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 71.817.699                                 |

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TG 2010 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.641 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 71.818 t.kr.

# 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 regskabspost 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

**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 for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv..

**Andre finansielle omkostninger**

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

**Skat**

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

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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                                         | <b>Brugstid</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | '3-5            |

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme.

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.

**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.

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 finansiell 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 sambeskatningsbidrag**

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