# AG-1 A/S

**Råensvej 1, 9000 Aalborg**

**CVR-nr. 32 30 30 64**

## Årsrapport

## 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2025.

Peter Lau Lauritzen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024** | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AG-1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2025

**Direktion**

Jens-Ejner Rønne Pedersen
Adm. dir

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Peter Lau Lauritzen<br>Formand | Jesper Bødker Christensen<br>Næstformand | Michael Dreisler |

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i AG-1 A/S**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AG-1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er 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.

Aalborg, den 20. maj 2025

**Redmark**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen
statsautoriseret revisor
mne33705

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | AG-1 A/S<br>Råensvej 1<br>9000 Aalborg | |
| | CVR-nr.: | 32 30 30 64 |
| | Stiftet: | 24. august 2010 |
| | Hjemsted: | Aalborg |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Peter Lau Lauritzen, Formand<br>Jesper Bødker Christensen, Næstformand<br>Michael Dreisler | |
| **Direktion** | Jens-Ejner Rønne Pedersen, Adm. dir | |
| **Revision** | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg | |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udvikling af fast ejendom i Tyskland samt anden dermed forbundet aktivitet.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 6.078 t.kr. mod 6.209 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat ud gør 3.129 t.kr. mod 426 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **6.078.118** | **6.209.391** |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | -775.763 | -3.997.872 |
| 1 | Personaleomkostninger | -50.050 | -196.128 |
| | **Driftsresultat** | **5.252.305** | **2.015.391** |
| | Andre finansielle indtægter | 2.543 | 427 |
| 2 | Øvrige finansielle omkostninger | -1.553.137 | -1.506.788 |
| | **Resultat før skat** | **3.701.711** | **509.030** |
| | Skat af årets resultat | -573.211 | -82.788 |
| | **Årets resultat** | **3.128.500** | **426.242** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.000.000 |
| | Overføres til overført resultat | 3.128.500 | 0 |
| | Disponeret fra overført resultat | 0 | -573.758 |
| | **Disponeret i alt** | **3.128.500** | **426.242** |

## Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 108.781.720 | 109.557.483 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 108.781.720 | 109.557.483 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **108.781.720** | **109.557.483** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 23.956 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 384.624 | 322.381 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 75.020 | 74.949 |
| | Tilgodehavender i alt | 483.600 | 397.330 |
| | Likvide beholdninger | 340.764 | 885.680 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **824.364** | **1.283.010** |
| | **Aktiver i alt** | **109.606.084** | **110.840.493** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | Overført resultat | 41.760.263 | 38.631.762 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.000.000 |
| | **Egenkapital i alt** | **42.760.263** | **40.631.762** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 5.163.631 | 4.851.807 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **5.163.631** | **4.851.807** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 23.636.512 | 23.614.015 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 33.995.867 | 37.475.093 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 57.632.379 | 61.089.108 |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 3.508.000 | 3.450.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 39.000 | 39.000 |
| | Selskabsskat | 0 | 294.476 |
| | Anden gæld | 502.811 | 484.340 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.049.811 | 4.267.816 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **61.682.190** | **65.356.924** |
| | **Passiver i alt** | **109.606.084** | **110.840.493** |

**5 Oplysninger om dagsværdi**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital t.kr. | Overført resultat t.kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr. | I alt t.kr. |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.000 | 39.206 | 1.500 | 41.706 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -1.500 | -1.500 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -574 | 1.000 | 426 |
| Egenkapital 1. januar 2024 | 1.000 | 38.632 | 1.000 | 40.632 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -1.000 | -1.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 3.129 | 0 | 3.129 |
| | **1.000** | **41.761** | **0** | **42.761** |

## Noter

| | | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Lønninger og gager | 50.050 | 196.128 |
| | | **50.050** | **196.128** |
| | Bestyrelse | 50.050 | 196.128 |
| | Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| **2.** | **Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| | Andre finansielle omkostninger | 1.553.137 | 1.506.788 |
| | | **1.553.137** | **1.506.788** |
| **3.** | **Investeringsejendomme** | | |
| | Kostpris 1. januar 2024 | 109.659.271 | 109.659.271 |
| | **Kostpris 31. december 2024** | **109.659.271** | **109.659.271** |
| | Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | -101.788 | 3.896.084 |
| | Årets regulering til dagsværdi | -775.763 | -3.997.872 |
| | **Regulering til dagsværdi 31. december 2024** | **-877.551** | **-101.788** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **108.781.720** | **109.557.483** |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 retailejendomme beliggende i Tyskland, Mainaschaff, Lahstedt og Düren.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|---|---|---|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,11 | 6,14 |
| Højeste afkastprocent | 6,45 | 6,50 |
| Laveste afkastprocent | 6,00 | 6,00 |
| Det samlede anvendte driftsafkast t.kr. | 6.648 | 6.720 |

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 108.782 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 8.240 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.710 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2024 kr. | Kortfristet del af langfristet gæld kr. | Langfristet gæld 31/12 2024 kr. |
|---|---|---|---|
| Ansvarlig lånekapital | 23.636.512 | 0 | 23.636.512 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 37.503.867 | 3.508.000 | 33.995.867 |
| | **61.140.379** | **3.508.000** | **57.632.379** |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

| | Investeringsejendomme kr. |
|---|---|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 108.781.720 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -775.763 |

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld, t.kr. 37.504, er sikret ved pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 108.872, samt husleje indtægter.

### 7. Eventualposter

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået aftale om administration af ejendomme, restforpligtelsen udgør t.kr. 544, pr. 31. december 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AG-1 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

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

### Balancen

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere be står. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrøren de efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Egenkapital**

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.