

Terra Nord A/S

Pajhedevej 61
9750 Østervrå
CVR-nr. 35399380

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2025

Cato Peter M. Barslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Terra Nord A/S
Pajhedevej 61
9750 Østervrå

CVR-nr.: 35399380
Hjemsted: Brønderslev
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Lone Felden Calum
Cato Peter Meulengracht Barslund
Henrik Calum

Direktion

Henrik Calum

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Terra Nord 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.06.2025

Direktion

Henrik Calum

Bestyrelse

Lone Felden Calum

Cato Peter Meulengracht Barslund

Henrik Calum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Terra Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terra Nord A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Aarhus, den 30.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom herunder landbrugs- og skovbrugsaktiviteter, med særligt fokus på bæredygtig drift og udvikling. Dette omfatter blandt andet at forøge jordens og skovens værdi gennem ansvarlig dyrkning, naturlig tilvækst og aktiv forbedring af natur- og biodiversitetsværdier. Samt gennem skov- og naturdrift at bidrage positivt til CALUM koncernens samlede klima- og miljøregnskab.

Miljømæssige forhold

Terra Nord A/S er en del af CALUM-koncernen, hvis kerneforretning består i opførelse, udlejning og investering i fast ejendom. Særligt opførelse af fast ejendom med beton elementer har et betydeligt CO₂-aftryk.

I Terra Nord A/S sigter vi derfor efter at lave initiativer, som kan gøre noget godt for det omkringliggende miljø.

Terra Nord A/S forvalter aktivt cirka 910 hektar skov og landbrug med drift og skovrejsning. Vi arbejder på at omdanne dele af landbrugsjorden til skov og har bl.a. siden 2022 omdannet 40 hektar landbrugsjord og rejst over 100.000 træer på området. Herudover har vi etableret grønne enge, remisser og grøfter, ligesom der er mærkede stier igennem området med offentlig adgang, da den gamle Hærvej også går igennem området. Dette er en måde at bidrage til større biodiversitet og binding af CO₂ fra naturen. Vi vil i de kommende år omdanne flere hektar landbrugsjord til skovbrug. På den måde vil Terra Nord A/S bestræbe sig på at give noget tilbage til den omverden, vi er en del af.

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 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		10.085.396	7.442.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(172.853)	1.529.000
Personaleomkostninger	1	(3.000.941)	(2.844.340)
Af- og nedskrivninger		(1.404.785)	(1.425.659)
Driftsresultat		5.506.817	4.701.902
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.175.846	5.572.970
Andre finansielle indtægter	2	132.273	56.828
Andre finansielle omkostninger	3	(8.142.437)	(8.097.357)
Resultat før skat		672.499	2.234.343
Skat af årets resultat	4	18.584	207.299
Årets resultat		691.083	2.441.642
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		691.083	2.441.642
Resultatdisponering		691.083	2.441.642

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		246.239.537	233.979.593
Investeringsejendomme		239.640.002	239.640.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.143.135	2.387.729
Materielle aktiver	5	488.022.674	476.007.324
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.557.813	38.381.967
Finansielle aktiver	6	41.557.813	38.381.967
Anlægsaktiver		529.580.487	514.389.291
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.896	17.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.222.999	2.669.446
Andre tilgodehavender		3.467.703	45.708
Periodeafgrænsningsposter		103.140	76.729
Tilgodehavender		5.822.738	2.809.721
Likvide beholdninger		144.075	6.823.443
Omsætningsaktiver		5.966.813	9.633.164
Aktiver		535.547.300	524.022.455

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Reserve for opskrivninger		5.309.316	4.518.291
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.743.915	16.568.069
Overført overskud eller underskud		108.750.913	111.235.676
Egenkapital		233.804.144	232.322.036
Udskudt skat		37.357.458	37.057.484
Hensatte forpligtelser		37.357.458	37.057.484
Gæld til realkreditinstitutter		172.642.133	174.171.537
Langfristede gældsforpligtelser	7	172.642.133	174.171.537
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	6.781.397	6.216.039
Bankgæld		1.490.900	1.991.623
Deposita		2.535.195	2.520.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.117.346	240.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.212.700	2.266.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.358.935	66.509.655
Skyldig skat		45.727	0
Feriepengeforpligtelser		37.522	25.181
Anden gæld		163.843	702.143
Kortfristede gældsforpligtelser		91.743.565	80.471.398
Gældsforpligtelser		264.385.698	254.642.935
Passiver		535.547.300	524.022.455
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000.000	4.518.291	16.568.069	111.235.676	232.322.036
Årets opskrivninger	0	1.014.135	0	0	1.014.135
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(223.110)	0	0	(223.110)
Årets resultat	0	0	3.175.846	(2.484.763)	691.083
Egenkapital ultimo	100.000.000	5.309.316	19.743.915	108.750.913	233.804.144

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	2.896.951	2.784.502
Pensioner	43.979	51.414
Andre omkostninger til social sikring	60.011	8.424
	3.000.941	2.844.340
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	6

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.347	54.774
Renteindtægter i øvrigt	80.459	611
Valutakursreguleringer	467	1.443
	132.273	56.828

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.898.085	2.436.961
Renteomkostninger i øvrigt	950	0
Dagsværdireguleringer	9.324	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.234.078	5.660.396
	8.142.437	8.097.357

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	45.727	0
Ændring af udskudt skat	76.864	516.705
Regulering vedrørende tidligere år	(141.175)	(724.004)
	(18.584)	(207.299)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	229.224.859	124.708.971	4.644.679
Tilgange	14.553.980	172.853	340.020
Afgange	(2.444.000)	0	(44.000)
Kostpris ultimo	241.334.839	124.881.824	4.940.699
Opskrivninger primo	5.792.681	0	0
Årets opskrivninger	1.014.135	0	0
Opskrivninger ultimo	6.806.816	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.037.947)	0	(2.256.950)
Årets afskrivninger	(864.171)	0	(540.614)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.902.118)	0	(2.797.564)
Dagsværdireguleringer primo	0	114.931.031	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(172.853)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	114.758.178	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	246.239.537	239.640.002	2.143.135
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	239.432.721	239.640.002	2.143.135

Virksomheden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendomme består af 4 ejendomme med hhv. erhvervsarealer og bolig-/erhvervsarealer.

Afkastkravet for virksomhedens ejendomme ligger i intervallet 4,13-5,25% med et gns. på 4,5% mod et afkastkrav på 4-5,25% med et gns. på 4,4% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 24,2 mio.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med DKK 30,5 mio.

I normalindtjeningsmodellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på samlet DKK 10,6 mio.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	21.813.898
Kostpris ultimo	21.813.898
Opskrivninger primo	16.568.069
Andel af årets resultat	3.175.846
Opskrivninger ultimo	19.743.915
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.557.813

	Ejerandel %
Kapitalandele i dattervirksomheder	
Calum Vesterbro 65 ApS, Aalborg	100,00
Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg	100,00
Calum Ågades Passage K/S, Aalborg	99,90

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.781.397	6.216.039	172.642.133	144.887.164
	6.781.397	6.216.039	172.642.133	144.887.164

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	239.640.002
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(172.853)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Calum Capital A/S 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.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskabet Calum Ågades Passage K/S for i alt TDKK 500, hvoraf der på balancedagen er indbetalt TDKK 0. Den samlede resthæftelse udgør derfor på balancedagen TDKK 500.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, TDKK 179.424, er sikret ved pant i grunde, bygninger samt investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger samt investeringsejendomme udgør på balancedagen TDKK 485.880.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab:
Calum Capital A/S, Aalborg.

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.

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 fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt prioritetsrenter.

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	85%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	25%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Grunde og investeringsejendomme afskrives ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

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