

Deloitte.



Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2025 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2025 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2025 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S
Lyngvej 2
9000Aalborg

CVR-nr.: 26850452
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Rene Daarbak, formand
Mitzi Daarbak
Troels Daarbak
Henny Daarbak

Direktion

Mitzi Daarbak, direktør
Troels Daarbak, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Mogens Daarbak Ejendomsselskab 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 09.04.2026

Direktion

Mitzi Daarbak
direktør

Troels Daarbak
direktør

Bestyrelse

Rene Daarbak
formand

Mitzi Daarbak

Troels Daarbak

Henny Daarbak

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mogens Daarbak Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

Aalborg, den 09.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 10.492 t.kr. mod et overskud på 10.493 t.kr. i 2024. Egenkapitalen udgør pr. balancedagen 421.067 t.kr. Selskabet har i år modtaget koncerntilskud på 137.000 t.kr.

Resultatopgørelse for 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 29.124.507 | 29.547.448 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom me | | (5.521.589) | (1.903.608) |
| Personaleomkostninger | 1 | (7.589.595) | (7.790.315) |
| Af- og nedskrivninger | | (693.715) | (614.804) |
| Driftsresultat | | 15.319.608 | 19.238.721 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.049.556 | 861.630 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.267.887 | 3.086.041 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (4.477.873) | (9.939.022) |
| Resultat før skat | | 13.159.178 | 13.247.370 |
| Skat af årets resultat | 4 | (2.666.844) | (2.753.963) |
| Årets resultat | | 10.492.334 | 10.493.407 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 20.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | (9.507.666) | 10.493.407 |
| Resultatdisponering | | 10.492.334 | 10.493.407 |

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 609.867.704 | 592.117.077 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.607.631 | 1.704.088 |
| Materielle aktiver | 5 | 611.475.335 | 593.821.165 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 9.374.474 | 8.135.869 |
| Finansielle aktiver | 6 | 9.374.474 | 8.135.869 |
| Anlægsaktiver | | 620.849.809 | 601.957.034 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 874.654 | 687.866 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 11.469.720 | 13.183.958 |
| Andre tilgodehavender | | 3.609.309 | 1.762.344 |
| Tilgodehavender | | 15.953.683 | 15.634.168 |
| Likvide beholdninger | | 38.094.676 | 51.025.314 |
| Omsætningsaktiver | | 54.048.359 | 66.659.482 |
| Aktiver | | 674.898.168 | 668.616.516 |

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 568.663 | 568.663 |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | | 625.900 | 973.856 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 9.335.028 | 8.095.869 |
| Overført overskud eller underskud | | 390.536.961 | 264.094.737 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 20.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 421.066.552 | 273.733.125 |
| Udskudt skat | | 76.143.180 | 74.991.691 |
| Hensatte forpligtelser | | 76.143.180 | 74.991.691 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 116.635.972 | 127.966.453 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 116.635.972 | 127.966.453 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 7 | 11.120.211 | 13.042.048 |
| Bankgæld | | 92 | 287 |
| Deposita | | 16.839.514 | 13.625.680 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 24.569 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.338.594 | 2.124.289 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 141.661.370 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 13.610.833 | 18.237.023 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 1.417.214 | 442.200 |
| Anden gæld | | 726.006 | 2.767.781 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 61.052.464 | 191.925.247 |
| Gældsforpligtelser | | 177.688.436 | 319.891.700 |
| Passiver | | 674.898.168 | 668.616.516 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| Finansielle instrumenter | 8 |
| Andre ikke-indregnede forpligtelser | 9 |
| Eventualforpligtelser | 10 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 |

Egenkapitalopgørelse for 2025

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. |
|----------------------------------|--------------------------------|--|---|--|--|
| Egenkapital primo | 568.663 | 973.856 | 8.095.869 | 264.094.737 | 0 |
| Værdireguleringer | 0 | (446.097) | 0 | 0 | 0 |
| Koncerntilskud o.l. | 0 | 0 | 0 | 137.000.000 | 0 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 0 | 189.049 | 0 | 0 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 98.141 | 0 | 0 | 0 |
| Overført til reserver | 0 | 0 | 1.050.110 | (1.050.110) | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | (9.507.666) | 20.000.000 |
| Egenkapital ultimo | 568.663 | 625.900 | 9.335.028 | 390.536.961 | 20.000.000 |

| | I alt kr. |
|-------------------------------|--------------|
| Egenkapital primo | 273.733.125 |
| Værdireguleringer | (446.097) |
| Koncerntilskud o.l. | 137.000.000 |
| Øvrige egenkapitalposter | 189.049 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 98.141 |
| Overført til reserver | 0 |
| Årets resultat | 10.492.334 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gager og lønninger | 6.618.013 | 6.816.599 |
| Pensioner | 943.565 | 940.353 |
| Andre omkostninger til social sikring | 28.017 | 33.363 |
| | 7.589.595 | 7.790.315 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 8 | 9 |
|---|----------|----------|

2 Andre finansielle indtægter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------------------|------------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 131.473 | 304.167 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.136.414 | 2.781.874 |
| | 1.267.887 | 3.086.041 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 615.608 | 3.544.975 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3.862.265 | 6.394.047 |
| | 4.477.873 | 9.939.022 |

4 Skat af årets resultat

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 1.515.355 | 673.658 |
| Ændring af udskudt skat | 1.151.489 | 2.080.305 |
| | 2.666.844 | 2.753.963 |

5 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 449.318.175 | 5.679.760 |
| Tilgange | 23.272.216 | 597.258 |
| Kostpris ultimo | 472.590.391 | 6.277.018 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (3.975.672) |
| Årets afskrivninger | 0 | (693.715) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (4.669.387) |
| Dagsværdireguleringer primo | 142.798.902 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | (5.521.589) | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 137.277.313 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 609.867.704 | 1.607.631 |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg, Nørresundby, Brønderslev, Silkeborg, Hjørring, Vejle, Sønderborg og Roskilde. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommene:

- Erhvervsejendomme, 3,5 - 11,5 procent (2024: 3,3 - 11,5 procent)
- Beboelsesejendomme 2,4 procent (2024: 2,2 procent)

Den bogførte værdi af beboelsesejendomme udgør pr. 31.12.2025 7.333 t.kr. (2024: 7.999 t.kr.)

Grundet den generelle markedsudvikling er der ved måling af selskabets investeringsejendomme forbundet usikkerhed. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med

underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -24,5 mio. kr. og +26,7 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -19,1 mio. kr. og +20,8 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 36,4 mio. kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og udlejning (2024: 34,4 mio. kr.)

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

6 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 40.000 |
| Kostpris ultimo | 40.000 |
| Opskrivninger primo | 8.095.869 |
| Egenkapitalreguleringer | 189.049 |
| Andel af årets resultat | 1.049.556 |
| Opskrivninger ultimo | 9.334.474 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 9.374.474 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Ejerandel % |
|---|-----------------|------------------------|
| MDEEP8 ApS | Aalborg | 100,00 |

7 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2025 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald efter 12 måneder 2025 kr. | Restgæld efter 5 år 2025 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.120.211 | 13.042.048 | 116.635.972 | 72.512.283 |
| | 11.120.211 | 13.042.048 | 116.635.972 | 72.512.283 |

8 Finansielle instrumenter

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 4 år. I aftalen byttes rente på CIBOR 3 med en fast rente på 0,47% på lån med en restgæld på 24,5 mio.kr. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen 802 t.kr., som er indregnet under andre tilgodehavender. Differencen afregnes kvartalsvist. Aftalen er indgået med selskabets bank- og realkreditinstitut.

9 Andre ikke-indregnede forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en årlig ydelse på 138 t.kr. Leasingaftalerne har en restløbetid på op til 9 måneder. Den samlede restforpligtelse udgør 60 t.kr.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mogens Daarbak Holding A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 255.219 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 609.878 t.kr. pr. 31.12.2025.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit bank er der deponeret ejerpantebrev nom. 7.680 t.kr. i ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på 64.510 t.kr. pr. 31.12.2025.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske bank er der deponeret ejerpantebrev nom. 4.200 t.kr. i ejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi på 27.552 t.kr. pr. 31.12.2025.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af årets optjente huslejeindtægter.

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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 samt lønrefusioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, renteindtægter fra pengeinstitutter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, renter til realkredit- og pengeinstitutter, 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 posterings 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:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

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 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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

sambeskatningen.