



## REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2  
6800 Varde  
CVR-nr. 20525606

## Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.03.2025

---

**Peter Kirk Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 20525606

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Telefonnummer: 70225933

Hjemmeside: [www.reka.dk](http://www.reka.dk)

E-mail: [info@reka.dk](mailto:info@reka.dk)

## Bestyrelse

Charlotte Kristensen, formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

## Direktion

Jesper Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for REKA Group Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 17.03.2025

## Direktion

**Jesper Kristensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Charlotte Kristensen**  
formand

**Peter Kirk Larsen**

**Jesper Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i REKA Group Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REKA Group Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17.03.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling, opførelse, køb og salg af attraktive boligprojekter over hele Danmark.

Selskabets koncerns kernekompetencer er indkøb, idégenerering, projektudvikling, projektstyring, opførelse samt salg eller udlejning af fast ejendom. Salg sker direkte til slutbrugere eller professionelle indenlandske og udenlandske investorer.

Koncernens investeringer i ejendomsprojekterne sker sammen med eksterne investorer og samarbejdspartnere.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.348 t.kr. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Koncernen har det seneste år afventet udviklingen i ejendomsmarkedet, da forventningen var og er, at ejendomspriserne vil falde, hvorfor koncernen har undladt at tilkøbe nye udviklingsarealer. Selskabet er derfor i en kapitalposition, som muliggør større opkøb, når markedet igen har fået et fornuftigt leje i forhold til prisen på byggeretter og byggepriserne.

Koncernen står dermed stærkt rustet til fremtiden med en høj solvens og et højt likviditetsberedskab, og vurderer løbende mulighederne i markedet med henblik på at foretage nye investeringer.

Koncernen forventer et forbedret resultat for 2024/25, men vil afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>347.142</b>	<b>277.028</b>
Af- og nedskrivninger		(33.703)	(33.703)
<b>Driftsresultat</b>		<b>313.439</b>	<b>243.325</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.745.740	828.792
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.000.686)	955.741
Andre finansielle indtægter	1	6.231.568	5.542.750
Andre finansielle omkostninger	2	(531.330)	(1.151.117)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.758.731</b>	<b>6.419.491</b>
Skat af årets resultat	3	(1.411.125)	(778.293)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.347.606</b>	<b>5.641.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		4.347.606	2.641.198
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.347.606</b>	<b>5.641.198</b>

# Balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		3.973.968	4.007.671
Investeringsjendomme		8.570.889	8.570.889
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.544.857</b>	<b>12.578.560</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.205.444	32.259.704
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.287.199	23.815.790
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.858.023	7.561.085
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.998.509	8.583.235
Andre tilgodehavender		0	249.211
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>69.349.175</b>	<b>72.469.025</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.894.032</b>	<b>85.047.585</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		4.608.850	4.608.850
<b>Varebeholdninger</b>		<b>4.608.850</b>	<b>4.608.850</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.127.948	1.447.683
Andre tilgodehavender		42.973	3.056
Tilgodehavende skat		663.124	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.270.860	231.144
Periodeafgrænsningsposter		275.050	396.216
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.379.955</b>	<b>2.078.099</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.681.745	60.393.749
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>45.681.745</b>	<b>60.393.749</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.614.853</b>	<b>11.353.820</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>79.285.403</b>	<b>78.434.518</b>
<b>Aktiver</b>		<b>161.179.435</b>	<b>163.482.103</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.466.290	28.466.290
Overført overskud eller underskud		105.744.321	101.396.715
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>147.210.611</b>	<b>142.863.005</b>
Udskudt skat		502.000	509.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>502.000</b>	<b>509.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.159.335	5.194.340
Skyldig skat		5.135.648	603.607
Skyldige sambeskatningsbidrag		136.178	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.431.161</b>	<b>5.797.947</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	34.748	31.847
Bankgæld		0	119.202
Deposita		227.703	102.175
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	32.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.500	27.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.954.870	13.399.833
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		84.268	595.048
Skyldige sambeskatningsbidrag		696.478	0
Anden gæld		11.096	4.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.035.663</b>	<b>14.312.151</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.466.824</b>	<b>20.110.098</b>
<b>Passiver</b>		<b>161.179.435</b>	<b>163.482.103</b>
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	28.466.290	101.396.715	3.000.000	142.863.005
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	0	4.347.606	3.000.000	7.347.606
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>28.466.290</b>	<b>105.744.321</b>	<b>3.000.000</b>	<b>147.210.611</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	466.951
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	509.400	28.389
Renteindtægter i øvrigt	3.238.262	1.893.932
Valutakursreguleringer	143.396	1.471
Dagsværdireguleringer	2.340.510	2.663.262
Øvrige finansielle indtægter	0	488.745
	<b>6.231.568</b>	<b>5.542.750</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	154.037	199.833
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	40.876
Renteomkostninger i øvrigt	283.238	250.998
Valutakursreguleringer	12.123	319.486
Øvrige finansielle omkostninger	81.932	339.924
	<b>531.330</b>	<b>1.151.117</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.388.814	757.293
Ændring af udskudt skat	(7.000)	21.000
Regulering vedrørende tidligere år	29.311	0
	<b>1.411.125</b>	<b>778.293</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.569.383</b>	<b>5.624.010</b>
Af- og nedskrivninger primo	(561.712)	0
Årets afskrivninger	(33.703)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(595.415)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.879
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.946.879</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.973.968</b>	<b>8.570.889</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

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

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 4,25% pr. 30.09.2024 mod 3,86% sidste år. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 905 t.kr., mens en reducere med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.146 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 2.009 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m2. Der har ikke været tomgang i regnskabsåret.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.853.333	23.815.790	9.501.166	7.609.009
Tilgange	0	476.233	0	2.883.540
Afgange	0	(4.824)	0	(1.383.010)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.853.333</b>	<b>24.287.199</b>	<b>9.501.166</b>	<b>9.109.539</b>
Opskrivninger primo	30.406.371	0	0	974.226
Andel af årets resultat	345.740	0	0	0
Regulering af interne avancer	3.400.000	0	0	0
Udbytte	(5.800.000)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(85.256)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.352.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>888.970</b>
Nedskrivninger primo	0	0	(1.940.081)	0
Andel af årets resultat	0	0	(1.014.366)	0
Udbytte	0	0	(1.893.680)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	191.304	0
Andre reguleringer	0	0	13.680	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.643.143)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.205.444</b>	<b>24.287.199</b>	<b>4.858.023</b>	<b>9.998.509</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	34.748	31.847	5.159.335	4.787.673
Skyldig skat	0	0	5.135.648	
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	136.178	
	<b>34.748</b>	<b>31.847</b>	<b>10.431.161</b>	<b>4.787.673</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 8 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Dagsværdi ultimo	8.570.889	55.680.254
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	0	2.340.510

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.579 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.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

### 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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Modervirksomheden 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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>
Bygninger	50 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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsjendomme 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 overinvesteringsejendommens brugstid.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regskabsposter i associerede virksomheder er:

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter projektkostninger, herunder renter, som selskabet har forpligtet sig til at afholde.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **Tilgodehavende og skyldig 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,

der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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.

### **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.