



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDBOLIG A/S
STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020
32. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2021

Flemming Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 15-17 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Nordbolig A/S Stendalvej 605 9830 Tårs |
| | CVR-nr.: 13 89 06 09 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Flemming T. Jensen Grethe Jensen Lone Olsen Lars Jensen Anette Holmberg |
| Direktion | Flemming T. Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |
| Pengeinstitut | Sparekassen Vendsyssel Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring |
| Advokat | Advokaterne Amtmandstoft Amtmandstoft 3 9800 Hjørring |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordbolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 3. maj 2021

Direktion:

Flemming T. Jensen

Bestyrelse:

Flemming T. Jensen

Grethe Jensen

Lone Olsen

Lars Jensen

Anette Holmberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Nordbolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 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.

Hjørring, den 3. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26711

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme - overvejende boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter og ejendomsinvestorerens afkastkrav ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Sådanne ændringer kan være betydelige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende med en god udlejning. Selskabets portefølje vurderes som attraktive ejendomme, der hver har en god udlejning og en god balance i driften.

Udlejningspotentialer i ejendommene er ultimo året næsten fuldt udnyttet.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for delvist tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2020 kr. | 2019 tkr. |
|---|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.776.309 | 1.886 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -323.195 | -246 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -18.852 | -25 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.000.000 | 244 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2.434.262 | 1.859 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 122.235 | 109 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -1.783.835 | -2.012 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 772.662 | -44 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -169.134 | 5 |
| ÅRETS RESULTAT | | 603.528 | -39 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 603.528 | -39 |
| I ALT | | 603.528 | -39 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme..... | | 41.634.526 | 40.635 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 36.230 | 56 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 41.670.756 | 40.691 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 41.670.756 | 40.691 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 4.583.831 | 3.764 |
| Andre tilgodehavender..... | | 6.970 | 7 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 0 | 5 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 32.400 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 4.623.201 | 3.776 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 6 | 100.135 | 100 |
| Værdipapirer..... | | 100.135 | 100 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 4.723.336 | 3.876 |
| AKTIVER..... | | 46.394.092 | 44.567 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2020 kr. | 2019 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital..... | | 1.000.000 | 1.000 |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring..... | | 227.790 | 147 |
| Overført resultat..... | | 11.815.829 | 11.066 |
| EGENKAPITAL..... | | 13.043.619 | 12.213 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.615.000 | 2.382 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.615.000 | 2.382 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 24.636.763 | 24.703 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 600.817 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 7 | 305.916 | 890 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 8 | 25.543.496 | 25.593 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 676.367 | 542 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.993.721 | 1.915 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 95.176 | 147 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 312.463 | 8 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 1.100.750 | 445 |
| Selskabsskat..... | | 382 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 7 | 292.000 | 0 |
| Anden gæld..... | | 56.886 | 760 |
| Deposita..... | | 619.232 | 562 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 45.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 5.191.977 | 4.379 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 30.735.473 | 29.972 |
| PASSIVER..... | | 46.394.092 | 44.567 |
| Eventualposter mv. | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|---|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..... | 1.000.000 | 0 | 11.212.301 | 12.212.301 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | 603.528 | 603.528 |
| Bevæg. dagsværdireserver | | | | |
| Årets værdiregulering..... | | 292.038 | | 292.038 |
| Skat af egenkapitalbevægelser..... | | -64.248 | | -64.248 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 1.000.000 | 227.790 | 11.815.829 | 13.043.619 |

NOTER

| | 2020 kr. | 2019 tkr. | Note |
|---|---|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager | 266.003 | 220 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 14.095 | 19 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 43.097 | 7 | |
| | 323.195 | 246 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 118.967 | 109 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 3.268 | 0 | |
| | 122.235 | 109 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 17.698 | 11 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.766.137 | 2.001 | |
| | 1.783.835 | 2.012 | |
| Skat af årets resultat | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -63.866 | -47 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 233.000 | 42 | |
| | 169.134 | -5 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | 94.260 | 30.238.680 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | 94.260 | 30.238.680 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020..... | 39.178 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 18.852 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020..... | 58.030 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020..... | 0 | 10.395.846 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | 1.000.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020..... | 0 | 11.395.846 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | 36.230 | 41.634.526 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme primært i Tårs og Brønderslev.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke, eksterne prisindikationer anvendes disse. Enkelte boliger, der kan sælges enkeltvis, er værdiansat ud fra en konkret mæglervurdering af ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00% for ejendomme i Tårs og 6,00% for ejendomme i Brønderslev. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Boligejendomme |
|---|----------------|
| Dagsværdi 31. december 2020..... | 41.634.526 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.000.000 |

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Børsnoterede aktier | Garantbeviser |
|---|------------------------|---------------|
| Dagsværdi 31. december 2020..... | 135 | 100.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -86 | 0 |

Afledte finansielle instrumenter

7

Selskabet har indgået to renteswapaftaler til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme. Aftalerne er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. Renteswapaftalerne er indgået i DKK og EUR med en kontraktmæssig værdi på 9.200 tkr. og en løbetid på 4 år, med udløb i 2022.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:

| | Renteswap |
|--|----------------|
| Dagsværdi 31. december 2020: | |
| Forpligtelser..... | 597.916 |
| | 597.916 |
| Årets værdiregulering i egenkapitalen..... | 292.038 |

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

8

| | 31/12 2020 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2019 gæld i alt |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 25.313.130 | 676.367 | 23.028.286 | 25.245.120 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 600.817 | 0 | 0 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 597.916 | 292.000 | 0 | 889.954 |
| | 26.511.863 | 968.367 | 23.028.286 | 26.135.074 |

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Krogsholt Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der på balancedagen udgør 25.313 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 40.228 tkr.

Til sikkerhed for gæld til et finansieringsselskab, der på balancedagen udgør 601 tkr., er der givet pant i en investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.407 tkr.

Til sikkerhed for gæld og sikringsinstrumenter til pengeinstitutter, der på balancedagen udgør 2.592 tkr., er der deponeret ejerpantebreve nominelt 8.200 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi udgør 35.236 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med en ejerforening, er der givet pant på nominelt 450 tkr. i en investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 21.500 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordbolig A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer af ejendomme i behold er dagsværdi ved årets begyndelse med tillæg af forbedringer. Værdiregulering i forbindelse med salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | | |
|--|------|----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0% |
|--|------|----|

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver (Andre anlæg, driftsmateriel og inventar)

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.