



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 2021**  
**33. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2022

---

Flemming Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 24. juni 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Flemming T. Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Flemming T. Jensen

\_\_\_\_\_  
Grethe Jensen

\_\_\_\_\_  
Lone Olsen

\_\_\_\_\_  
Lars Jensen

\_\_\_\_\_  
Anette H. Jensen

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 24. juni 2022

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter og ejendomsinvestorerens afkastkrav ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes 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.

Selskabet har i året afstået 14 boliger i en samlet bebyggelse og 2 øvrige separat beliggende ejendomme. Porteføljen på 14 boliger er solgt til en lavere værdi end bogført værdi, idet det blev valgt at sælge ejendommene som en samlet enhed frem i enkeltvis salg.

Selskabet har i året erhvervet en ejendom i Brønderselv. Den købte ejendom er en del af samme bebyggelse som en af selskabets eksisterende ejendomme, og der ligger en del synergier i drift og udlejning som en samlet enhed.

Værdireguleringer af ejendomme i året omfatter nedskrivning af en separat beliggende ejendom og opskrivning af ejendommen i Brønderselv, hvor den corona-releterede usikkerhed, der var pr. 31. december 2020 er vurderet til at give et lavere nedslag end pr. 31. december 2021, ligesom driftsbesparelser ved samlet drift af ejendommen har givet en positiv regulering af værdien af den samlede ejendom efter året tilkøb.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Den finansielle uro, der er opstået i foråret 2022, har medført stigende renteniveau, hvilket kan medføre et stigende afkastkrav for ejendomme og dermed faldende værdier. Effekten afhænger af den langsigtede forventning til renteutvikling og dermed til fastsættelse af afkastkrav.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.715.222</b>	<b>1.778</b>
Personaleomkostninger.....	1	-142.089	-323
Af- og nedskrivninger.....		-14.563	-19
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.329.002	1.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.887.572</b>	<b>2.436</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	115.385	122
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.200.011	-1.785
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.802.946</b>	<b>773</b>
Skat af årets resultat.....	4	-617.256	-169
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.185.690</b>	<b>604</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.185.690	604
<b>I ALT</b> .....		<b>2.185.690</b>	<b>604</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		21.667	36
Investeringsjendomme.....		48.794.376	41.635
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>48.816.043</b>	<b>41.671</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.816.043</b>	<b>41.671</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.398.510	4.584
Andre tilgodehavender.....		77.408	7
Periodeafgrænsningsposter.....		0	32
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.475.918</b>	<b>4.623</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	100.155	100
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>100.155</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>48.412</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.624.485</b>	<b>4.723</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>52.440.528</b>	<b>46.394</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		472.710	228
Overført resultat.....		14.001.519	11.816
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.474.229</b>	<b>13.044</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.195.000	2.615
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.195.000</b>	<b>2.615</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.620.738	24.637
Gæld til pengeinstitutter.....		2.587.739	601
Afledte finansielle instrumenter.....	7	0	306
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>30.208.477</b>	<b>25.544</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		934.963	676
Gæld til pengeinstitutter.....		1.049.325	1.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		118.728	95
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	312
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		225.291	1.101
Selskabsskat.....		106.336	0
Afledte finansielle instrumenter.....	7	283.916	292
Anden gæld.....		258.316	57
Deposita.....		581.861	619
Periodeafgrænsningsposter.....		4.086	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.562.822</b>	<b>5.191</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>33.771.299</b>	<b>30.735</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>52.440.528</b>	<b>46.394</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	227.790	11.815.829	13.043.619
Forslag til resultatdisponering.....			2.185.690	2.185.690
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		314.000		314.000
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-69.080		-69.080
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>472.710</b>	<b>14.001.519</b>	<b>15.474.229</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	116.039	266	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.123	14	
Andre personaleomkostninger.....	13.927	43	
	<b>142.089</b>	<b>323</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	112.365	119	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.020	3	
	<b>115.385</b>	<b>122</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	18	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.200.011	1.767	
	<b>1.200.011</b>	<b>1.785</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.256	-64	
Regulering af udskudt skat.....	580.000	233	
	<b>617.256</b>	<b>169</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	94.260	30.238.680	
Tilgang.....	0	15.026.746	
Afgang.....	0	-10.065.779	
Kostpris 31. december 2021.....	<b>94.260</b>	<b>35.199.647</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	58.030	0	
Årets afskrivninger .....	14.563	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>72.593</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	11.395.846	
Årets værdireguleringer.....	0	3.765.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.566.117	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	<b>0</b>	<b>13.594.729</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	<b>21.667</b>	<b>48.794.376</b>	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

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

	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	48.794.376
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.765.000

Ejendomsporteføljen består både af boligejendomme primært i Tårs og Brønderslev samt erhvervsejendomme i Brønderslev

Ejendommenes 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 5,75% for ejendomme i Brønderslev. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**6**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier	Garantbeviser
Dagsværdi 31. december 2021.....	155	100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	20	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 2021:	
Forpligtelser.....	283.916
	<b>283.916</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	314.000

## NOTER

### Note

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.555.701	934.963	23.885.898	25.313.130
Gæld til pengeinstitutter.....	2.808.399	220.660	1.159.089	600.817
Afledte finansielle instrumenter.....	283.916	283.916	0	597.916
	<b>31.648.016</b>	<b>1.439.539</b>	<b>25.044.987</b>	<b>26.511.863</b>

#### Eventualposter mv.

9

##### Eventualforpligtelser

En tidligere medejer af et indfusioneret selskab har anlagt søgsmål mod selskabet i forhold til afregningen i forbindelse med dennes afståelse af kapitalandele. Selskabets ledelse forventer ikke at forholdet vil medføre forpligtelser mod selskabet.

Selskabet har herudover 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 28.556 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 48.795 tkr.

Til sikkerhed for gæld og sikringsinstrumenter til pengeinstitutter, der på balancedagen udgør 3.921 tkr. samt tabsgaranti til realkreditinstitutter 1.000 tkr er der deponeret ejerpantebreve nominelt 11.545 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 44.368 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med en ejerforening, er der givet pant på nominelt 525 tkr. i en investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 40.432 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordbolig A/S for 2021 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

### Huslejeindtægter

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. Desuden indgår 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, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**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. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal 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 indregnes henholdsvis som tilgodehavender og 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.