

# **Balder Bolig A/S**

Søndergade 74, 5., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 26 09 68 63

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2023.

---

Jens Palle Neistkov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Balder Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Der træffes på generalforsamlingen den 15. juli 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2023 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 13. juli 2023

### Direktion

Jens Palle Neistkov

### Bestyrelse

Jens Tue Jensen

Ove Gaardboe

Jens Palle Neistkov

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Balder Bolig A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Balder Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 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.

Aarhus, den 13. juli 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jes Vestergaard  
statsautoriseret revisor  
mne45897

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Balder Bolig A/S Søndergade 74, 5. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 26 09 68 63
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Tue Jensen Ove Gaardboe Jens Palle Neistskov
<b>Direktion</b>	Jens Palle Neistskov
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive boligudlejning af ejendommen beliggende Baldersgade 53, 2200 København N, samt enhver virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hemed.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen har i forbindelse med udarbejdelse af 2022 årsregnskabet konstateret fejl i tidligere års dagsværdiberegninger, hvilket har bevirket at selskabets investeringsejendom tidligere er indregnet til en værdi væsentligt lavere end dagsværdien. Som konsekvens heraf har ledelsen korrigeret tidligere års dagsværdiberegninger og behandlet korrektionen som rettelse af en væsentlig fejl. De korrigerede dagsværdiberegninger har medført en forøgelse af investeringsejendommens værdi pr. 01.01.21 med t.kr. 3.256, pr. 31.12.21 med t.kr. 4.732 mens selskabets egenkapital pr. 01.01.21 er forøget med t.kr. 2.540, årets resultat for 2021 med t.kr. 1.152 og egenkapitalen pr. 31.12.21 med t.kr. 3.691.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 640.094 kr. mod 440.584 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 582.583 kr. mod 1.568.039 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### *Investerings ejendomme*

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende.

Selskabets ejendom er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdsstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter. På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af ejendommens driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der henvises til note 2 for angivelse af udsving i dagsværdien ved +/- 0,25%-point ændring i det anvendte afkastkrav.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>640.094</b>	<b>440.584</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	270.601	1.629.237
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>910.695</b>	<b>2.069.821</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-91.751	-94.980
<b>Resultat før skat</b>	<b>818.944</b>	<b>1.974.841</b>
Skat af årets resultat	-236.361	-406.802
<b>Årets resultat</b>	<b>582.583</b>	<b>1.568.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	582.583	1.568.039
<b>Disponeret i alt</b>	<b>582.583</b>	<b>1.568.039</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.968.048	21.562.447
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.968.048</u>	<u>21.562.447</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.968.048</u></b>	<b><u>21.562.447</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	22.461
Andre tilgodehavender	13.166	36
Tilgodehavender i alt	<u>13.166</u>	<u>22.497</u>
Likvide beholdninger	<u>362.202</u>	<u>115.338</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>375.368</u></b>	<b><u>137.835</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.343.416</u></b>	<b><u>21.700.282</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.384.151	12.801.568
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.884.151</b>	<b>13.301.568</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.343.027	3.240.247
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.343.027</b>	<b>3.240.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.602.943	4.725.471
Deposita	233.750	160.690
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.836.693	4.886.161
3 Kortfristet del af langfristet gæld	123.000	124.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.092	10.200
Selskabsskat	93.154	45.904
Anden gæld	43.299	92.202
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	279.545	272.306
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.116.238</b>	<b>5.158.467</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.343.416</b>	<b>21.700.282</b>
<b>1 Usædvanlige forhold i årsrapporten</b>		
<b>5 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	8.693.931	9.193.931
Rettelse af væsentlig fejl	0	2.539.598	2.539.598
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.568.039	1.568.039
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	12.801.568	13.301.568
Årets overførte overskud eller underskud	0	582.583	582.583
	<b>500.000</b>	<b>13.384.151</b>	<b>13.884.151</b>

## Noter

---

### 1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Ledelsen har i forbindelse med udarbejdelse af 2022 årsregnskabet konstateret fejl i tidligere års dagsværdiberegninger, hvilket har bevirket at selskabets investeringsejendom tidligere er indregnet til en værdi væsentligt lavere end dagsværdien. Som konsekvens heraf har ledelsen korrigeret tidligere års dagsværdiberegninger og behandlet korrektionen som rettelse af en væsentlig fejl. De korrigerede dagsværdiberegninger har medført en forøgelse af investeringsejendommens værdi pr. 01.01.21 med t.kr. 3.256, pr. 31.12.21 med t.kr. 4.732 mens selskabets egenkapital pr. 01.01.21 er forøget med t.kr. 2.540, årets resultat for 2021 med t.kr. 1.152 og egenkapitalen pr. 31.12.21 med t.kr. 3.691.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	6.637.471	6.637.471
Tilgang i årets løb	<u>135.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>6.772.471</u></b>	<b><u>6.637.471</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	14.924.976	13.295.739
Årets regulering til dagsværdi	<u>270.601</u>	<u>1.629.237</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>15.195.577</u></b>	<b><u>14.924.976</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>21.968.048</u></b>	<b><u>21.562.447</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende.

Den offentlige ejendomsværdi for ejendommen udgør 10.200.000 kr. og etageareal udgør 930 m<sup>2</sup>.

Selskabets ejendom er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et afkastkrav på 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdsstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter. På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af er ejendommens driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,75	25.167	21.968	3.199
4,00	23.468	21.968	1.500
4,25	21.968	21.968	0
4,50	20.635	21.968	-1.333
5,00	19.442	21.968	-2.526

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.725.943	123.000	4.602.943	4.014.000
Deposita	233.750	0	233.750	233.750
	<b>4.959.693</b>	<b>123.000</b>	<b>4.836.693</b>	<b>4.247.750</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4,9 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21,9 mio. kr.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	21.968
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	271

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Balder Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Rettelse af væsentlig fejl

Ledelsen har i forbindelse med udarbejdelse af 2022 årsregnskabet konstateret fejl i tidligere års dagsværdiberegninger, hvilket har bevirket at selskabets investeringsejendom tidligere er indregnet til en værdi væsentligt lavere end dagsværdien. Som konsekvens heraf har ledelsen korrigeret tidligere års dagsværdiberegninger og behandlet korrektionen som rettelse af en væsentlig fejl. De korrigerede dagsværdiberegninger har medført en forøgelse af investeringsejendommens værdi pr. 01.01.21 med t.kr. 3.256, pr. 31.12.21 med t.kr. 4.732 mens selskabets egenkapital pr. 01.01.21 er forøget med t.kr. 2.540, årets resultat for 2021 med t.kr. 1.152 og egenkapitalen pr. 31.12.21 med t.kr. 3.691.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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 over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.