



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

**BO-BEDST APS**  
**STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**  
**14. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. marts 2018

---

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
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bo-Bedst ApS Stendalvej 605 9830 Tårs
	CVR-nr.: 27 64 58 52 Stiftet: 17. marts 2004 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming T. Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Østergade 8 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokaterne Amtmandstøften Amtmandstøften 3 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bo-Bedst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 6. marts 2018

Direktion:

---

Flemming T. Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Bo-Bedst ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bo-Bedst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 6. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26711

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 markedrenter 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. Renovering og istandsættelse af ejendommene er i det store hele gennemført efter selskabets planer herfor.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.256 tkr. før skat, skyldes primært et sænket afkastkrav til selskabets væsentligste investeringer.

Udlejningspotentialet i ejendommene er ultimo året næsten fuldt udnyttet og forventes at medføre et driftsresultat før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme for 2018 på mindst samme størrelse som 2017.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for 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	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.309.340</b>	<b>2.040</b>
Personaleomkostninger.....	1	-182.975	-211
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.255.510	186
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.381.875</b>	<b>2.015</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	2.924	24
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.558.570	-1.567
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.826.229</b>	<b>472</b>
Skat af årets resultat.....	4	-401.856	-104
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.424.373</b>	<b>368</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.424.373	368
<b>I ALT</b> .....		<b>1.424.373</b>	<b>368</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		42.937.844	40.288
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>42.937.844</b>	<b>40.288</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.937.844</b>	<b>40.288</b>
Andre tilgodehavender.....		349.268	23
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		360.100	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>709.368</b>	<b>23</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>709.368</b>	<b>23</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.647.212</b>	<b>40.311</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		7.423.219	5.583
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>7.548.219</b>	<b>5.708</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.898.300	2.019
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.898.300</b>	<b>2.019</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.001.225	24.829
Banklån.....		2.569.608	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>25.570.833</b>	<b>24.829</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	422.000	414
Gæld til pengeinstitutter.....		3.423.361	3.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.250	160
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	8	563.218	190
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		80.277	0
Anden gæld.....	9	3.051.404	3.612
Periodeafgrænsningsposter.....		30.350	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.629.860</b>	<b>7.755</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>33.200.693</b>	<b>32.584</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.647.212</b>	<b>40.311</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	161.926	187	
Pensioner.....	17.654	17	
Andre personaleomkostninger.....	3.395	7	
	<b>182.975</b>	<b>211</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	24	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.924	0	
	<b>2.924</b>	<b>24</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	10.123	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.548.447	1.565	
	<b>1.558.570</b>	<b>1.567</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-360.100	0	
Regulering af udskudt skat.....	761.956	104	
	<b>401.856</b>	<b>104</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		27.638.050	
Tilgang.....		3.440.041	
Afgang.....		-1.511.860	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>29.566.231</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		12.649.794	
Årets værdireguleringer.....		1.459.959	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-738.140	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>13.371.613</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>42.937.844</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme primært i 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.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25% - 6,40%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed m.v.

#### Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	5.582.101	5.707.101
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		416.745	416.745
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.424.373	1.424.373
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.423.219</b>	<b>7.548.219</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.242.624	23.423.225	422.000	19.900.000
Banklån.....	0	2.569.608	0	2.569.608
	<b>25.242.624</b>	<b>25.992.833</b>	<b>422.000</b>	<b>22.469.608</b>

#### Gæld, tilknyttede virksomheder

8

#### Anden gæld

9

#### Eventualposter mv.

10

#### 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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.423 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 41.531 tkr.

Til sikkerhed for gæld og sikringsinstrumenter i pengeinstitut i alt 8.410 tkr. er der tinglyst ejerpantebreve på 5.700 tkr., transport låneprovenu i realkreditinstitut 2.483 tkr. og støttemidler fra Boligministeriet 545 tkr., med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 41.300 tkr.,

Der er afgivet pantsætningsforbud i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.407 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 2017 udgør 19.700 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo-Bedst ApS for 2017 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 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 fra offentlige myndigheder.

### 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, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 anskaffelsessummen 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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatter.

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 låneoptagelse 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 direkte på egenkapitalen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.