



## Ungbo Danmark, Odense A/S

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 29190585

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2020

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ungbo Danmark, Odense A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29190585

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Lars Sørensen

Henrik Plougmand Bærtelsen

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ungbo Danmark, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.03.2020

## Direktion

**Morten Myrhøj Kristensen**

administrerende direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**

formand

**Lars Sørensen**

**Henrik Plougmand Bærtelsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ungbo Danmark, Odense A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ungbo Danmark, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Aalborg, den 24.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførsel af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense, samt ejendommen Holmbladsgade 70C, København og driver disse.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på 2.337 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## COVID19

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For UNGBO DANMARK, Odense A/S' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet COVID19 primært vurderes at påvirke erhvervslejemål. UNGBO DANMARK, Odense A/S har alene enkelte, mindre erhvervslejemål, der er påvirket af de vedtagne tiltag mod yderligere spredning af COVID19.

Det er ledelsens overbevisning at UNGBO DANMARK Odense A/S' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.714.224</b>	<b>2.561.086</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(980.421)	(980.420)
Personaleomkostninger	2	(107.877)	(106.022)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.625.926</b>	<b>1.474.644</b>
Andre finansielle indtægter		2.473	200.778
Andre finansielle omkostninger	3	(3.964.965)	(4.273.997)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.336.566)</b>	<b>(2.598.575)</b>
Skat af årets resultat	4	23.926	571.686
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.312.640)</b>	<b>(2.026.889)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.312.640)	(2.026.889)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.312.640)</b>	<b>(2.026.889)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		75.738.352	76.718.773
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>75.738.352</b>	<b>76.718.773</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>75.738.352</b>	<b>76.718.773</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.580	24.446
Udskudt skat		1.756.663	2.222.084
Andre tilgodehavender		215.671	105.592
Periodeafgrænsningsposter		98.610	83.309
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.090.524</b>	<b>2.435.431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.172</b>	<b>5.475</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.094.696</b>	<b>2.440.906</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.833.048</b>	<b>79.159.679</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.119.993	2.697.677
<b>Egenkapital</b>		<b>2.619.993</b>	<b>3.197.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.536.118	48.081.422
Bankgæld		3.990.990	3.867.736
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		349.372	381.372
Anden gæld		8.695.799	10.920.101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>59.572.279</b>	<b>63.250.631</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	2.337.677	2.937.935
Bankgæld		400	719.854
Deposita		946.408	981.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		748.906	707.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.119	131.574
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.194.594	7.204.032
Anden gæld		66.199	26.918
Periodeafgrænsningsposter		11.473	1.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.640.776</b>	<b>12.711.371</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>75.213.055</b>	<b>75.962.002</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.833.048</b>	<b>79.159.679</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.697.677	3.197.677
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.734.956	1.734.956
Årets resultat	0	(2.312.640)	(2.312.640)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.119.993</b>	<b>2.619.993</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For UNGBO DANMARK, Odense A/S' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet COVID19 primært vurderes at påvirke erhvervslejemål. UNGBO DANMARK, Odense A/S har alene enkelte, mindre erhvervslejemål, der er påvirket af de vedtagne tiltag mod yderligere spredning af COVID19.

Det er ledelsens overbevisning at UNGBO DANMARK Odense A/S' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	106.264	104.633
Andre omkostninger til social sikring	1.613	1.250
Andre personaleomkostninger	0	139
	<b>107.877</b>	<b>106.022</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	182.096	106.282
Renteomkostninger i øvrigt	861.132	937.656
Valutakursreguleringer	6.568	309.333
Øvrige finansielle omkostninger	2.915.169	2.920.726
	<b>3.964.965</b>	<b>4.273.997</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(23.926)	(571.686)
	<b>(23.926)</b>	<b>(571.686)</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	83.973.279
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>83.973.279</b>
Dagsværdireguleringer primo	(7.254.506)
Årets dagsværdireguleringer	(980.421)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(8.234.927)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.738.352</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 bolig- og erhvervsejendomme på i alt 4.190 m<sup>2</sup> beliggende i Odense og København. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Odense 4,9%
- Boligejendom beliggende i København 5,2%

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 5,0% pr. 31.12.2019.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.981 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

For boligdel af ejendommene i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 97% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 911 kr./m<sup>2</sup>. For erhvervsdel af ejendom i Odense er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 17,2% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 592 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.840 kr./m<sup>2</sup>.

For boligejendom i København er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.251 kr./m<sup>2</sup>. Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 22.183 kr./m<sup>2</sup>.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.476.784	1.379.010	46.536.118	38.270.803
Bankgæld	828.893	1.526.925	3.990.990	473.299
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	32.000	32.000	349.372	221.372
Anden gæld	0	0	8.695.799	0
	<b>2.337.677</b>	<b>2.937.935</b>	<b>59.572.279</b>	<b>38.965.474</b>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af den fremtidige rente i realkreditinstitutter til afdækning af 4 lån med hovedstol på 1.685 t.EUR, 1.880 t.EUR, 2.285 t.EUR og 1.190 t.EUR. Renteswaps udløber i år 2022. Den positive dagsværdiregulering af renteswap før skat udgør 2.224 t.kr. og er indregnet på egenkapitalen. Dagsværdien af renteswap udgør 8.696 t.kr. og er indregnet som anden gæld (langfristet).

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>30.823</b>	<b>36.029</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 19.026 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 75.738 t.kr. pr. 31.12.2019

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.