



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GAIN EJENDOMME & INVEST A/S**  
**C/O ERIK JENSEN, GRÅSTENVEJ 37, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2021

---

Anders Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Gain Ejendomme & Invest A/S c/o Erik Jensen Gråstenvej 37 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 30 48 86 44 Stiftet: 29. marts 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Jensen, formand Gitte Marnov Jensen Mona Jensen
<b>Direktion</b>	Anders Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 24. juni 2021

Direktion:

---

Anders Jensen

Bestyrelse:

---

Erik Jensen  
Formand

---

Gitte Marnov Jensen

---

Mona Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Gain Ejendomme & Invest A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Gain Ejendomme & Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Aalborg, den 24. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>840.663</b>	<b>850.268</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	20.845
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>940.663</b>	<b>871.113</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		94.101	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		-442.752	-154.667
Andre finansielle indtægter.....		196.002	197.765
Andre finansielle omkostninger.....		-343.837	-310.617
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>444.177</b>	<b>603.594</b>
Skat af årets resultat.....	1	-179.110	-118.342
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>265.067</b>	<b>485.252</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		94.101	0
Overført resultat.....		170.966	485.252
<b>I ALT</b> .....		<b>265.067</b>	<b>485.252</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		12.950.000	12.850.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		2.206.800	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>15.156.800</b>	<b>12.850.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		484.101	250.000
Andre værdipapirer.....		734.436	1.177.188
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.218.537</b>	<b>1.427.188</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.375.337</b>	<b>14.277.188</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		65.326	44.460
Andre tilgodehavender.....	4	2.200.000	2.200.000
Periodeafgrænsningsposter.....		5.415	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.270.741</b>	<b>2.244.460</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	678	5.435
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>678</b>	<b>5.435</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>277.090</b>	<b>208.850</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.548.509</b>	<b>2.458.745</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.923.846</b>	<b>16.735.933</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		94.101	0
Overført overskud.....		2.618.446	2.447.479
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.712.547</b>	<b>3.447.479</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		328.782	149.672
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>328.782</b>	<b>149.672</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.183.259	0
Afledte finansielle instrumenter.....	6	191.049	113.431
Anden gæld.....		3.004.302	2.959.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>5.378.610</b>	<b>3.073.334</b>
Prioritetsgæld.....		110.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		7.261.798	9.502.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.581.700	49.251
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.392	5.845
Afledte finansielle instrumenter.....	6	32.000	16.200
Anden gæld.....		489.017	491.379
Periodeafgrænsningsposter.....		24.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.503.907</b>	<b>10.065.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.882.517</b>	<b>13.138.782</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.923.846</b>	<b>16.735.933</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.000.000	0	2.447.480	3.447.480
Forslag til resultatdisponering.....		94.101	170.966	265.067
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>94.101</b>	<b>2.618.446</b>	<b>3.712.547</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-50.234	
Regulering af udskudt skat.....	179.110	168.576	
	<b>179.110</b>	<b>118.342</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2020.....	12.479.105	0	
Tilgang.....	0	2.206.800	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>12.479.105</b>	<b>2.206.800</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	370.895	0	
Årets værdireguleringer.....	100.000	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>470.895</b>	<b>0</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	 <b>12.950.000</b>	 <b>2.206.800</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

2

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

	Erhvervs- udlejning retail	Erhvervs- udlejning kontor
Dagsværdi 31. december 2020.....	8.050.000	4.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	0

*Dagsværdi for erhvervsvejendom, retail*

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme centralt beliggende i hhv. Aalborg, Brønderslev og Aabybro, som blev anskaffet i hhv. 2007, 2008 og 2018. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 531 tkr. samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 219 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre retailejendomme i hhv. Nordjylland og Aalborg.

*Dagsværdi for erhvervsvejendom, kontor*

Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Aabybro, som blev anskaffet i 2014. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 350 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 15 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i hhv. Nordjylland og Aalborg.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2020.....	0	1.700.000	
Overførsel.....	255.000	-255.000	
Tilgang.....	135.000	5.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>390.000</b>	<b>1.450.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	0	-272.812	
Årets værdireguleringer .....	138.195	-442.752	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>138.195</b>	<b>-715.564</b>	
Årets nedskrivning.....	44.094	0	
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....</b>	<b>44.094</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>484.101</b>	<b>734.436</b>	
 <b>Andre tilgodehavender</b>			 <b>4</b>
I andre tilgodehavender indgår udlån på 1 mio. kr. til Malik Supply A/S, der er udlånt som ansvarlig lånekapital og træder tilbage for simple kreditorer.			
 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			 <b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Danske aktier	
Dagsværdi 31. december 2020.....		678	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-4.757	

## NOTER

### Note

#### Afledte finansielle instrumenter

6

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af dagsværdi, som en spekulation.

Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser. De indgående renteswaps bytter variable renter med en fast rente i niveauet 0,35 % til 0,4 % og dækker en restgæld på 5,5 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 2-5 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2020, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	223.049
	<b>223.049</b>
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	93.417

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.293.259	110.000	1.800.000	0
Afledte finansielle instrumenter.....	223.049	32.000	0	129.631
Anden gæld.....	3.004.302	0	3.004.302	2.959.903
	<b>5.520.610</b>	<b>142.000</b>	<b>4.804.302</b>	<b>3.089.534</b>

#### Eventualposter mv.

8

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for andet selskabs gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 45 tkr.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nom. 9.835 tkr., der giver pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.950 tkr.

	2020	2019
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

10



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Kapitalandele i porteføljeaktier måles i ejerselskabets balance til dagsværdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Værdipapirer

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender og kontante beholdninger.

### 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.

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

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i resultatopgørelsen.