

---

# ***Danske Boligejendomme P/S***

c/o Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade  
4, 2800 Kgs. Lyngby

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 38 42 10 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
2 /4 2020

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 7

Balance 31. december 2019 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Danske Boligejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

## Direktion

Carsten Viggo Bæk  
direktør

## Bestyrelse

Jan Dybdahl Østergaard  
formand

Lars Thylander

Michael Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Danske Boligejendomme P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Boligejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 2. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Danske Boligejendomme P/S  
c/o Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 38 42 10 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 2. februar 2017  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

### Bestyrelse

Jan Dybdahl Østergaard, formand  
Lars Thylander  
Michael Hansen

### Direktion

Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed samt at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 64.586.087 heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK 6.191.500, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 652.388.135.

Årets resultat er særlig påvirket af at datterselskaberne er overgået til beskatning efter selskabsskattelovens § 3A (PAL beskatning) pr. 1. januar 2019, hvorefter beskatning foretages hos selskabets PAL pligtige kapitalejere. Datterselskabernes resultat for året er følgelig påvirket af tilbageførsel af udskudt skat med samlet DKK 32.673.156.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 6 investeringsejendomme, som er overtaget løbende igennem regnskabsåret.

## Begivenheder efter balancedagen

Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet har haft væsentlig indflydelse på det danske samfund i marts 2020. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke men kan påvirke selskabet negativt, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Selskabet har primo 2020 indgået aftale om køb af investeringsejendom, der overtages 1. januar 2020 ved køb af selskabsstruktur med to selskaber der ejer en investeringsejendom.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>9.635.576</b>	<b>6.830.844</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		6.191.500	687.158
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>15.827.076</b>	<b>7.518.002</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		48.825.051	8.722.201
Finansielle omkostninger		-66.040	-107.958
<b>Årets resultat</b>		<b>64.586.087</b>	<b>16.132.245</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.825.051	8.722.201
Overført resultat		15.761.036	7.410.044
		<b>64.586.087</b>	<b>16.132.245</b>

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		423.950.000	248.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>423.950.000</b>	<b>248.300.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	168.502.746	119.677.694
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>168.502.746</b>	<b>119.677.694</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>592.452.746</b>	<b>367.977.694</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		636.723	7.309
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		202.845.692	205.034.322
Andre tilgodehavender	4	194.593.610	610.570
Periodeafgrænsningsposter		301.624	215.426
<b>Tilgodehavender</b>		<b>398.377.649</b>	<b>205.867.627</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.894.671</b>	<b>19.490.656</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>413.272.320</b>	<b>225.358.283</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.005.725.066</b>	<b>593.335.977</b>

## Balance 31. december 2019

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		6.211.784	6.242.999
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		57.547.252	8.722.201
Overført resultat		588.629.099	572.868.063
<b>Egenkapital</b>		<b>652.388.135</b>	<b>587.833.263</b>
Ansvarlig lånekapital		340.078.505	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>340.078.505</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		639.150	389.888
Deposita		7.515.428	4.354.280
Anden gæld		5.103.848	758.546
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.258.426</b>	<b>5.502.714</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>353.336.931</b>	<b>5.502.714</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.005.725.066</b>	<b>593.335.977</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2019	6.242.999	8.722.201	572.868.063	587.833.263
Kontant kapitalnedsættelse	-31.215	0	0	-31.215
Årets resultat	0	48.825.051	15.761.036	64.586.087
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>6.211.784</b>	<b>57.547.252</b>	<b>588.629.099</b>	<b>652.388.135</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold i øvrigt, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Selskabet har primo 2020 indgået aftale om køb af investeringsejendom, der overtages 1. januar 2020 ved køb af selskabsstruktur med to selskaber der ejer en investeringsejendom.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2019	247.612.842
Tilgang i årets løb	169.458.500
Kostpris 31. december 2019	<u>417.071.342</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	687.158
Årets værdireguleringer	6.191.500
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>6.878.658</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>423.950.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

# Noter til årsregnskabet

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>2019</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	427.700.000
Porteføljen består af 18 ejendomme	
Beliggenhed: Fredericia, Viborg, Vejle, Holstebro, Horsens, Kolding, Roskilde, Helsingør og Esbjerg	
Budgetperiode	10 år
Renovering over 10 år (med 3 mdr. tomgang)	
Strukturel tomgang %	0-5%
Inflation	1,5%
Forrentningskrav	4 - 6%
Diskonteringsrente	5,5 - 7,5%

## 3 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Kostpris 1. januar 2019	110.955.493	1.018.693
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>109.936.800</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>110.955.493</u>	<u>110.955.493</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	8.722.201	0
Årets resultat	<u>48.825.052</u>	<u>8.722.201</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>57.547.253</u>	<u>8.722.201</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>168.502.746</u></b>	<b><u>119.677.694</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
A.D. Burcharths Vej Holding ApS	København	100%
Lyksborgvej, Holstebro ApS	Kongens Lyngby	100%
Købmagergården, Fredericia ApS	Kongens Lyngby	100%
Fjordhaven, Horsens ApS	Kongens Lyngby	100%
ApS PSE nr 487	Kongens Lyngby	100%

# Noter til årsregnskabet

## 4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består primært af indestående på klientkonto hos advokat, som skal anvendes i forbindelse med køb af yderligere investeringsejendom i begyndelsen af januar 2020.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
	340.078.505	0
	<u>340.078.505</u>	<u>0</u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualaktiver

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 3.613 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, hvor TDKK 1.185 er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået betinget købsaftale (DKK 68 mio.) om køb af selskabsstruktur med to selskaber der ejer en investeringsejendom med forventet overtagelse 1. januar 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Boligejendomme P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.



## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Idet partnerselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

## Balancen

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.