



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**T.F. EJENDOMSKREDITSELSKAB A/S**  
**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2021

---

Peter Jørgen Rønnow

## 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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	T.F. Ejendomscreditselskab A/S Marselisborg Havnevej 56 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 24 86 09 Stiftet: 19. september 2018 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Fischer John Thierry Andersen Thomas Olander From Peter Jørgen Rønnow
<b>Direktion</b>	Torben Fischer
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for T.F. Ejendomskreditselskab 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.

Aarhus, den 26. maj 2021

Direktion:

---

Torben Fischer

Bestyrelse:

---

Torben Fischer

---

John Thierry Andersen

---

Thomas Olander From

---

Peter Jørgen Rønnow

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i T.F. Ejendomscreditselskab A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for T.F. Ejendomscreditselskab 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.

#### **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 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Aarhus, den 26. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og administration af pantebreve til egen beholdning samt porteføljepasning af investorers pantebrevsbeholdninger, herunder administration og inkassovirksomhed.

### Ændring som følge af væsentlig fejl

Det er konstateret, at der i årsrapporten for 2019 var en fejl, som følge af en medtaget dagsværdiregulering på pantebreve. Pantebrevsbeholdning måles jf. selskabets regnskabspraksis til amortiseret kostpris, idet pantebrevsbeholdningen forventes beholdt til udløb.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten for 2020 og bevirker at regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat før skat for 2019 forringes med 916 tkr. Egenkapitalen forringes med et tilsvarende beløb excl. skatteeffekt i alt 715 tkr. Fejlen bevirker således, at regnskabsposten "Andre værdipapirer" under finansielle anlægsaktiver nedbringes med 916 kr. pr. 31. december 2019, at udskudt skatteaktiv forøges med 201 tkr. samt at balancesummen nedbringes med 715 tkr.

Indvirkning af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl". Sammenligningstal er tilpasset.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Renteindtægter- og kursgevinster direkte relateret til udlån og renteudgifter direkte tilknyttet finansieringen af udlånene har i regnskabsåret 2019 været præsenteret under henholdsvis finansielle indtægter og finansielle omkostninger i resultatopgørelsen. Det er i 2020 valgt at ændre regnskabspraksis og således afvige fra årsregnskabslovens skemakrav for finansielle indtægter og omkostninger, idet selskabets forretningsmodel som ejendomskreditselskab ligger indenfor pantebrevsvirksomhed, hvorfor det vurderes mere retvisende at præsentere renteindtægter på udlån og renteomkostninger vedrørende finansiering af udlånene øverst over bruttofortjenesten i resultatopgørelsen.

Beløbsmæssigt har det medført en ændring i 2019, hvor netto 1.609 tkr. er flyttet fra finansielle poster til bruttofortjeneste. I 2020 er beløbet netto 4.254 tkr.

Ændringen har ingen effekt på hverken resultat, balancesum eller egenkapital i hverken 2019 eller 2020 og er således blot en ændring af klassifikationen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Det er selskabets 2. regnskabsår, hvor resultat før skat er forbedret med næsten 2 mio. kr. Således forventes en fortsat positiv udvikling i regnskabsåret 2021, hvor det også forventes at resultat før skat vil blive positivt.

### 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>3.740.247</b>	<b>750.180</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.028.383	-817.997
Af- og nedskrivninger.....		-423.000	-528.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.288.864</b>	<b>-596.567</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-2.692.157	-1.718.792
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-403.293</b>	<b>-2.315.359</b>
Skat af årets resultat.....	2	88.724	499.842
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-314.569</b>	<b>-1.815.517</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-314.569	-1.815.517
<b>I ALT</b> .....		<b>-314.569</b>	<b>-1.815.517</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Goodwill.....		1.108.250	1.511.250
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	1.108.250	1.511.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		55.000	75.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	55.000	75.000
Pantebreve.....		109.928.799	97.521.985
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		113.500	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	110.042.299	97.521.985
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>111.205.549</b>	<b>99.108.235</b>
Udskudte skatteaktiver.....		588.566	499.842
Andre tilgodehavender.....		945.969	570.705
Periodeafgrænsningsposter.....		62.475	23.439
Tilgodehavender.....		1.597.010	1.093.986
Likvide beholdninger.....		16.900	105
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.613.910</b>	<b>1.094.091</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>112.819.459</b>	<b>100.202.326</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-2.130.086	-1.815.517
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-1.730.086</b>	<b>-1.415.517</b>
Ansvarlig lånekapital.....		28.200.000	32.126.032
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	28.200.000	32.126.032
Ansvarlig lånekapital.....		2.692.157	0
Gæld til pengeinstitutter.....		83.280.909	69.365.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	0
Anden gæld.....		326.479	126.562
Kortfristede gældsforpligtelser.....		86.349.545	69.491.811
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>114.549.545</b>	<b>101.617.843</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>112.819.459</b>	<b>100.202.326</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	400.000	-1.101.280	-701.280
Korrektion af fejl.....		-714.237	-714.237
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....</b>	<b>400.000</b>	<b>-1.815.517</b>	<b>-1.415.517</b>
Forslag til resultatdisponering.....		-314.569	-314.569
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>400.000</b>	<b>-2.130.086</b>	<b>-1.730.086</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager .....	897.729	795.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.164	6.794	
Andre personaleomkostninger.....	120.490	16.203	
	<b>1.028.383</b>	<b>817.997</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-88.724	-499.842	
	<b>-88.724</b>	<b>-499.842</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2020.....		2.015.000	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>2.015.000</b>	
Afskrivninger 1. januar 2020.....		503.750	
Årets afskrivninger .....		403.000	
Afskrivninger 31. december 2020.....		<b>906.750</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>1.108.250</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....		100.000	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>100.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		25.000	
Årets afskrivninger .....		20.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		<b>45.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>55.000</b>	

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>5</b>
		Pantebreve	Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2020.....	110.040.799		113.500	
Kostpris 31. december 2020.....	110.040.799		113.500	
Årets nedskrivning.....	112.000		0	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....	112.000		0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>109.928.799</b>		<b>113.500</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	30.892.157	2.692.157	28.200.000	32.126.032
	<b>30.892.157</b>	<b>2.692.157</b>	<b>28.200.000</b>	<b>32.126.032</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har afgivet en betalingsgaranti på 1.000 tkr. overfor Finanstilsynet.				
<i>Huslejeforpligtelser</i>				
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 454 tkr. i uopsigelighedsperioden, som udløber 1. januar 2023.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 83.281 tkr. er der afgivet pant i selskabets pantebrevsbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 109.929 tkr.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T.F. Ejendomscreditselskab 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Renteindtægter- og kursgevinster direkte relateret til udlån og renteudgifter direkte tilknyttet finansieringen af udlånene har i regnskabsåret 2019 været præsenteret under henholdsvis finansielle indtægter og finansielle omkostninger i resultatopgørelsen. Det er i 2020 valgt at ændre regnskabspraksis og således afvige fra årsregnskabslovens skemakrav for finansielle indtægter og omkostninger, idet selskabets forretningsmodel som ejendomscreditselskab ligger indenfor pantebrevsvirksomhed, hvorfor det vurderes mere retvisende at præsentere renteindtægter på udlån og renteomkostninger vedrørende finansiering af udlånene øverst over bruttofortjenesten i resultatopgørelsen.

Beløbsmæssigt har det medført en ændring i 2019, hvor netto 1.609 tkr. er flyttet fra finansielle poster til bruttofortjeneste. I 2020 er beløbet netto 4.254 tkr.

Ændringen har ingen effekt på hverken resultat, balancesum eller egenkapital i hverken 2019 eller 2020 og er således blot en ændring af klassifikationen.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det er konstateret, at der i årsrapporten for 2019 var en fejl, som følge af en medtaget dagsværdiregulering på pantebreve. Pantebrevsbeholdning måles jf. selskabets regnskabspraksis til amortiseret kostpris, idet pantebrevsbeholdningen forventes beholdt til udløb.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten for 2020 og bevirker at regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat før skat for 2019 forringes med 916 tkr. Egenkapitalen forringes med et tilsvarende beløb excl. skatteeffekt i alt 715 tkr. Fejlen bevirker således, at regnskabsposten "Andre værdipapirer" under finansielle anlægsaktiver nedbringes med 916 kr. pr. 31. december 2019, at udskudt skatteaktiv forøges med 201 tkr. samt at balancesummen nedbringes med 715 tkr.

Indvirkning af fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl". Sammenligningstal er tilpasset.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter finansielle indtægter, amortiserede kursgevinster-/tab eller finansielle udgifter der knytter sig direkte til selskabets hoveaktivitet som pantebrevsvirksomhed indregnes under omsætning.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter løbende finansielle omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår finansieringsomkostninger på udlån, tinglysningsafgifter og andre gebyrer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Finansielle indtægter, amortiserede kursgevinster-/tab eller finansielle udgifter der knytter sig direkte til selskabets hoveaktivitet som pantebrevsvirksomhed indregnes under omsætning.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af de fremtidige nettoindtægter til den aktivitet, som goodwill er tilknyttet.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris. Kursværdien beregnes ud fra den effektive markedsrente på statusdagen. Kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.