

# Ejendomsselskabet UB A/S

Algade 38, 1, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 44 90 31 13

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.01.24

Kristian Højsleth  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 21 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet UB A/S  
c/o Erhverv Aalborg  
Algade 38, 1  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 44 90 31 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morgan Jallinder

---

**Bestyrelse**

---

Kristian Højsleth  
Morgan Jallinder  
Thomas Schultz

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nykredit Bank  
Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet UB 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. januar 2024

**Direktionen**

Morgan Jallinder

**Bestyrelsen**

Kristian Højsleth

Morgan Jallinder

Thomas Schultz

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet UB A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet UB A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

### 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.

Aalborg, den 25. januar 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35460

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er køb og salg af fast ejendom, drift, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 16.737 mod DKK 3.046.096 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.440.776.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med t.DKK 3.200.

Resultat af primær drift er realiseret som forventet.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2023 samt balance pr. 31.12.23.

### Forventet udvikling

For 2024 forventes et positivt resultat i niveauet 4 mio. DKK før skat og eventuel dagsværdiregulering.

### Finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets ejendomme er finansieret med realkreditlån med restløbetid op til 18 år. Realkreditlån genforhandles ikke i restløbetiden og er for ca. 30% af restgældens vedkommende sikret til fast rente med renteswap indtil 2026.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



| Note |  | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>4.440.746</b> | <b>4.354.739</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -3.200.000       | 950.746          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>1.240.746</b> | <b>5.305.485</b> |
| 1    | Finansielle indtægter                        | 416.186          | 326.730          |
|      | Finansielle omkostninger                     | -1.627.643       | -1.707.215       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>29.289</b>    | <b>3.925.000</b> |
|      | Skat af årets resultat                       | -12.552          | -878.904         |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>16.737</b>    | <b>3.046.096</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |  |               |                  |
|--|--|---------------|------------------|
|  | Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret | 8.247.885     | 0                |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret  | 1.000.000     | 1.000.000        |
|  | Overført resultat                      | -9.231.148    | 2.046.096        |
|  | <b>I alt</b>                           | <b>16.737</b> | <b>3.046.096</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22           |
|----------------|--|-------------------|--------------------|
|                |  | DKK               | DKK                |
| Note           |  |                   |                    |
|                | Investeringsejendomme                        | 97.500.000        | 100.700.000        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>97.500.000</b> | <b>100.700.000</b> |
| 3              | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 6.427             | 8.034              |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>6.427</b>      | <b>8.034</b>       |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>97.506.427</b> | <b>100.708.034</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 8.290.205          |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                 | 123.716            |
|                | Andre tilgodehavender                        | 654.671           | 1.197.027          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>654.671</b>    | <b>9.610.948</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>402.882</b>    | <b>431.749</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.057.553</b>  | <b>10.042.697</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>98.563.980</b> | <b>110.750.731</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22           |
|-----------------|--|-------------------|--------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK                |
|                 | Selskabskapital                                    | 501.000           | 501.000            |
|                 | Reserve for sikringstransaktioner                  | 1.481.128         | 1.927.303          |
|                 | Overført resultat                                  | 30.458.648        | 39.689.796         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 1.000.000         | 1.000.000          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>33.440.776</b> | <b>43.118.099</b>  |
| 4               | Hensættelser til udskudt skat                      | 15.106.000        | 15.400.000         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>15.106.000</b> | <b>15.400.000</b>  |
| 5               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 46.388.029        | 48.317.769         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>46.388.029</b> | <b>48.317.769</b>  |
| 5               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.954.176         | 1.970.260          |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 0                 | 915.166            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 166.375           | 0                  |
|                 | Selskabsskat                                       | 180.730           | 0                  |
|                 | Anden gæld   | 1.327.894         | 1.029.437          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>3.629.175</b>  | <b>3.914.863</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>50.017.204</b> | <b>52.232.632</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>98.563.980</b> | <b>110.750.731</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>sikrings-<br>trans-<br>aktioner | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året |
|---|----------------------|--|----------------------|--|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 -<br>31.12.22 |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.22                              | 501.000              | 397.859  | 37.643.700           | 3.000.000  |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter  | 0                    | 1.960.826                                      | 0                    | 0  |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0  | 0                    | -3.000.000                                       |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | -431.382                                       | 0                    | 0  |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0  | 2.046.096            | 1.000.000  |
| Saldo pr. 31.12.22                              | 501.000              | 1.927.303                                      | 39.689.796           | 1.000.000  |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 -<br>31.12.23 |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.23                              | 501.000              | 1.927.303                                      | 39.689.796           | 1.000.000  |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter  | 0                    | -572.019                                       | 0                    | 0  |
| Betalt ekstraordinært udbytte                   | 0                    | 0  | -8.247.885           | 0  |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0  | 0                    | -1.000.000                                       |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | 125.844  | 0                    | 0  |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0  | -983.263             | 1.000.000  |
| Saldo pr. 31.12.23                              | 501.000              | 1.481.128                                      | 30.458.648           | 1.000.000  |

|   | 2023<br>DKK | 2022<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>             |             |             |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 91.642      | 326.206     |
| Øvrige finansielle indtægter                | 324.544     | 524         |
| I alt                                       | 416.186     | 326.730     |

**2. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 53.280.962                 | 3.226.861                                     |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 53.280.962                 | 3.226.861                                     |
| Opskrivninger pr. 01.01.23         | 47.419.038                 | 0   |
| Opskrivninger i året               | -3.200.000                 | 0   |
| Opskrivninger pr. 31.12.23         | 44.219.038                 | 0   |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23 | 0                          | -3.226.861                                    |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23 | 0                          | -3.226.861                                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 97.500.000                 | 0   |

**3. Andre værdipapirer og kapitalandele**

| Beløb i DKK                        | Andre værdipa-<br>pirer og kapital-<br>andele |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 6.639   |
| Afgang i året                      | -1.461  |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 5.178   |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 1.394   |
| Dagsværdireguleringer i året       | -145  |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 1.249   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 6.427   |

| 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------|----------|
| DKK      | DKK      |

**4. Udskudt skat**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Udskudt skat pr. 01.01.23                   | 15.400.000 | 14.145.000 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | -294.000   | 1.255.000  |
| Udskudt skat pr. 31.12.23                   | 15.106.000 | 15.400.000 |

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.23 | Gæld i alt<br>31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.954.176           | 35.873.960             | 48.342.205             | 50.288.029             |
| I alt                          | 1.954.176           | 35.873.960             | 48.342.205             | 50.288.029             |

## 6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Børsnoterede<br>værdipapirer og<br>kapitalandele | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter |
|---|----------------------------|--|--|
| Dagsværdi pr. 31.12.23  | 97.500.000                 | 6.437  | 611.963                                    |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i resultatopgørelsen | -3.200.000                 | -145   | 0  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i egenkapitalen      | 0                          | 0  | -572.019                                   |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad for ejendomme, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For ikke udlejede arealer er der i beregninger anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendomme i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 15,1 mio. og en løbetid på 3 år til udløb den 30.12.26. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 612. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 572 direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 48.342 er der givet pant i danske ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 97.500.

Til sikkerhed for bankengagementer er deponeret ejerpantebreve med i alt t.DKK 16.450 med pant i danske ejendomme med bogført værdi t.DKK 97.500.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 5           | 0                          |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.