

# Ejendomsselskabet UB A/S

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.21

Kristian Højsleth  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

---

---

**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  
Mikkel Svejstrup Højsleth

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Jutlander bank  
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. maj 2021

**Direktionen**

Morgan Jallinder

**Bestyrelsen**

Kristian Højsleth

Morgan Jallinder

Mikkel Svejstrup Højsleth

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet UB A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet UB A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvori ledelsen redegør for regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

### 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 28. maj 2021

### 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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets svenske ejendomme er beliggende på lejet grund, hvor nuværende kontrakter om grundleje ophører i årene 2022 - 2025. Grundlejeaftalerne er indgået i midten af 1990'erne og alle med vilkår om forlængelse efter 5-9 år, hvorfor alle kontrakter er automatisk forlænget flere gange gennem de seneste 25 år.

Såfremt lejekontrakterne, enkeltvis eller samlet, mod forventning ikke forlænges vil dette medføre omkostninger til flytning af de berørte ejendomme, ligesom der vil opstå yderligere omkostninger som følge af, at lejer er forpligtet til at aflevere grundene i ryddet stand ved lejeperiodens ophør. Lejekontrakterne forlænges automatisk såfremt udlejer ikke aktivt opsiger lejemålet, og det er ledelsens vurdering, at alle lejekontrakter vil blive forlænget.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 6.568.379 mod DKK 4.001.997 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 53.699.312.

Selskabets primære lejer siden 2008 har i 2020 været pålagt at lukke sine restauranter i en begrænset periode. På denne baggrund er der sket en reduktion af leje med netto t.DKK 245 før skat efter modregning af statsstøtte til kompensation for lejenedsættelse, hvoraf t.DKK 95 er indregnet i 2020.

Ordinært resultat er i øvrigt realiseret som forventet og er tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling og resultat af selskabets drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2020 samt balance pr. 31.12.20.

### Forventet udvikling

For 2021 forventes et positivt resultat i niveauet 3-4 mio. DKK før skat og eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendomme.



### **Finansielle risici**

#### *Renterisici*

Selskabets ejendomme er finansieret med realkreditlån med restløbetid på 14-19 år. Realkreditlån genforhandles ikke i restløbetiden og er for ca. 40% af restgældens vedkommende sikret til fast rente i lånets resterende løbetid med renteswap.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der forventes for 2021 udelukkende en begrænset effekt af COVID-19 svarende til den for 2020 ovenfor nævnte effekt. Dette som følge af aftale indgået med lejer af svenske ejendomme for 1. kvartal 2021.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke i øvrigt indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
	<b>7.396.265</b>	<b>6.855.964</b>
	7.396.265	6.855.964
	<b>9.987.890</b>	<b>7.905.964</b>
	9.987.890	7.905.964
3	0	4.727
	153.272	956
	-1.944.075	-2.730.537
	<b>-1.790.803</b>	<b>-2.724.854</b>
	-1.790.803	-2.724.854
	<b>8.197.087</b>	<b>5.181.110</b>
	8.197.087	5.181.110
	-1.628.708	-1.179.113
	<b>6.568.379</b>	<b>4.001.997</b>
	6.568.379	4.001.997

**Forslag til resultatdisponering**

	0	4.727
	2.250.000	2.250.000
	4.318.379	1.747.270
	<b>6.568.379</b>	<b>4.001.997</b>
	6.568.379	4.001.997

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	127.600.000	124.800.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>127.600.000</b>	<b>124.800.000</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.779	17.238
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.779</b>	<b>17.238</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>127.613.779</b>	<b>124.817.238</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	744.433	514.966
	Andre tilgodehavender	22.500	82.726
	Periodeafgrænsningsposter	152.717	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>919.650</b>	<b>597.692</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.784.047</b>	<b>1.952.542</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.703.697</b>	<b>2.550.234</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>130.317.476</b>	<b>127.367.472</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Reserve for sikringstransaktioner	553.733	0
	Overført resultat	50.394.579	46.076.200
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.250.000	2.250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.699.312</b>	<b>48.827.200</b>
6	Hensættelser til udskudt skat	17.200.000	15.927.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.200.000</b>	<b>15.927.000</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	48.612.775	50.479.300
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.612.775</b>	<b>50.479.300</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.871.937	1.924.562
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.918.711	5.578.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.061	70.911
	Anden gæld	3.946.680	4.559.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.805.389</b>	<b>12.133.972</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.418.164</b>	<b>62.613.272</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>130.317.476</b>	<b>127.367.472</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Afledte finansielle instrumenter

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	501.000	4.536	0	43.689.116	2.250.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	714.837	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.250.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	93.562	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-177.848	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-9.263	0	9.263	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.727	0	1.747.270	2.250.000
Saldo pr. 31.12.19	501.000	0	0	46.076.200	2.250.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	501.000	0	0	46.076.200	2.250.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	709.914	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.250.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-156.181	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	4.318.379	2.250.000
Saldo pr. 31.12.20	501.000	0	553.733	50.394.579	2.250.000

### 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020 DKK	2019 DKK
Offentlige tilskud (COVID-19)	Andre driftsindtægter	238.635	0
I alt		238.635	0

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er der usikkerhed om indregning og måling af følgende aktiver:

Selskabets svenske ejendomme er beliggende på lejet grund, hvor nuværende lejekontrakter om grundleje ophører i årene 2022 - 2025.

Såfremt lejekontrakterne, enkeltvis eller samlet, ikke forlænges vil dette medføre omkostninger til flytning af de berørte ejendomme, ligesom der vil opstå yderligere omkostninger som følge af, at lejer er forpligtet til at aflevere grundene i ryddet stand ved lejeperiodens ophør. Lejekontrakterne kan forlænges, og det er ledelsens vurdering, at alle lejekontrakter vil blive forlænget.

	2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	-------------

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	4.727
I alt	0	4.727

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	68.964.661	3.226.861
Tilgang i året	208.375	0
Kostpris pr. 31.12.20	69.173.036	3.226.861
Opskrivninger pr. 01.01.20	55.835.339	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	1.000.000	0
Opskrivninger i året	1.591.625	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	58.426.964	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-3.226.861
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-3.226.861
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	127.600.000	0

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.20	13.184
Afgang i året	-2.661
Kostpris pr. 31.12.20	10.523
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	4.054
Dagsværdireguleringer i året	-798
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	3.256
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	13.779

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

## 6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	15.927.000	15.090.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.273.000	837.000
Udskudt skat pr. 31.12.20	17.200.000	15.927.000

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.871.937	41.004.760	50.484.712	52.403.862
I alt	1.871.937	41.004.760	50.484.712	52.403.862



## 8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	127.600.000	13.779	-1.320.163	126.293.616
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.591.625	-798	0	2.590.827

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Yderligere indgår forhold om bygninger på lejet grund som omtalt i note 2.

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 investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

## 9. 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 6 år til udløb den 30.12.26. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -1.320. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 710 direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Der er indgået lejekontrakter vedrørende grundarealer til svenske ejendomme, der er uopsigelige indtil 31.12.22 - 31.08.25. Den samlede restforpligtelse i uopsigelsesperioden udgør t.DKK 2.275.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 50.485 er der givet pant i danske ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 96.100.

Til sikkerhed for bankengagementer er deponeret ejerpantebreve med i alt t.DKK 16.450 med pant i danske ejendomme med bogført værdi t.DKK 96.100.

## 12. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**TILSKUD**

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres. Tilskuddene indregnes under andre driftsindtægter.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilskud.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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".

##### *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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.