



## H. Baasch Holding ApS

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 25801490

## Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.09.2023

---

**Henrik Baasch**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.04.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

H. Baasch Holding ApS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 25801490  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

## Direktion

Henrik Baasch, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for H. Baasch Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.09.2023

**Direktion**

**Henrik Baasch**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i H. Baasch Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. Baasch Holding ApS for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 27.09.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed, herunder at eje aktier og anparter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 322.563 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -4.050 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af indregning af kapitalandele på samlet 326.137 t.kr. ligesom årets resultat netto er positivt påvirket af kursudvikling på -6.254 t.kr. selskabets portefølgeaktier.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(4.040.320)</b>	<b>345.438</b>
Personaleomkostninger	1	(2.847.742)	(280)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6.888.062)</b>	<b>345.158</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		323.407.521	52.439.778
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.070.380	3.891.534
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(1.270)	(79.911)
Andre finansielle indtægter	2	8.970.409	12.634.969
Andre finansielle omkostninger	3	(6.927.340)	(1.038.579)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>324.631.638</b>	<b>68.192.949</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.050.000)	50.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>320.581.638</b>	<b>68.242.949</b>
Skat af årets resultat		1.451.092	(7.886.329)
<b>Årets resultat</b>		<b>322.032.730</b>	<b>60.356.620</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.000.000
Overført resultat		320.832.730	59.356.620
<b>Resultatdisponering</b>		<b>322.032.730</b>	<b>60.356.620</b>



# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		12.169.284	16.219.284
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.169.284</b>	<b>16.219.284</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		90.842.010	112.521.751
Kapitalandele i associerede virksomheder		42.003.775	35.563.900
Andre værdipapirer og kapitalandele		384.902	386.172
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>133.230.687</b>	<b>148.471.823</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>145.399.971</b>	<b>164.691.107</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.489.640	36.755.240
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.150.000	1.150.000
Andre tilgodehavender		14.789	22.745
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		270.913	0
Periodeafgrænsningsposter		29.918	8.243
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.964.635</b>	<b>37.936.228</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		287.500.886	182.034.810
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>287.500.886</b>	<b>182.034.810</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.750.240</b>	<b>717.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>344.215.761</b>	<b>220.688.983</b>
<b>Aktiver</b>		<b>489.615.732</b>	<b>385.380.090</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		71.783.445	83.940.514
Overført overskud eller underskud		406.628.640	73.269.346
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>479.737.085</b>	<b>158.334.860</b>
Udskudt skat		2.153.037	4.944.116
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.153.037</b>	<b>4.944.116</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.783	35.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.497.114	220.364.913
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	1.534.698
Anden gæld		177.713	166.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.725.610</b>	<b>222.101.114</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.725.610</b>	<b>222.101.114</b>
<b>Passiver</b>		<b>489.615.732</b>	<b>385.380.090</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	83.940.514	73.269.346	1.000.000	158.334.860
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(6.406.673)	6.406.673	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	369.495	0	0	369.495
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(11.000.000)	11.000.000	0	0
Overført til reserver	0	429.028	(429.028)	0	0
Årets resultat	0	4.451.081	316.381.649	1.200.000	322.032.730
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>71.783.445</b>	<b>406.628.640</b>	<b>1.200.000</b>	<b>479.737.085</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.737.275	0
Pensioner	51.840	0
Andre omkostninger til social sikring	4.873	0
Andre personaleomkostninger	53.754	280
	<b>2.847.742</b>	<b>280</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	760.169	542.537
Renteindtægter i øvrigt	8.164.997	10.148.907
Valutakursreguleringer	45.243	128.759
Dagsværdireguleringer	0	907.620
Øvrige finansielle indtægter	0	907.146
	<b>8.970.409</b>	<b>12.634.969</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	670.342	1.027.040
Renteomkostninger i øvrigt	2.588	11.539
Dagsværdireguleringer	6.254.410	0
	<b>6.927.340</b>	<b>1.038.579</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	18.251.297
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.251.297</b>
Opskrivninger primo	(2.032.013)
Årets opskrivninger	(4.050.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(6.082.013)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.169.284</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en grund på 22.876 m2 beliggende i Aalborg Øst samt en dagligvarebutik på 865 m2 beliggende Aalborg SØ.

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

For selskabets grund er dagsværdi vurderet på baggrund af m2 priser på grunde til salg i sammenlignelige områder. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

For ejendom med dagligvarebutik er der benyttet følgende forudsætninger:

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 30.04.2023.
- Den årlige leje udgør 867 kr./m2.
- Afkastkravet udgør 7,27% pr. 30.04.2023 (7,09% pr. 30.04.2022)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 579 t.kr. og øge dagsværdien med 665 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 10.405 kr./m2.
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien pr. 30.04.2023

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	50.384.109	13.332.000	815.200
Tilgange	217.700	0	0
Afgange	(1.174.469)	(1.697.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.427.340</b>	<b>11.635.000</b>	<b>815.200</b>
Opskrivninger primo	62.137.642	22.231.900	0
Afskrivninger på goodwill	(9.058.998)	0	0
Andel af årets resultat	7.439.699	6.070.380	0
Udbytte	(11.000.000)	0	0
Andre reguleringer	0	369.495	0
Tilbageførsel ved afgang	(8.103.673)	1.697.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>41.414.670</b>	<b>30.368.775</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	0	(429.028)
Årets nedskrivninger	0	0	(1.270)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(430.298)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.842.010</b>	<b>42.003.775</b>	<b>384.902</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
H. Baasch Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,00
Sambo Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,00
Komplementarselskabet HB Stigsborg ApS	Aalborg	ApS	100,00
Stigsborg Brygge K/S	Aalborg	K/S	100,00
Højrimmen ApS	Aalborg	ApS	100,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ungbo Danmark, Holding A/S	Aalborg	A/S	33,33
Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S	Aalborg	A/S	33,33
Sporparken, Randers P/S	Aalborg	P/S	20,00
Komplementarselskabet Sporparken ApS	Aalborg	ApS	20,00

Øvrige kapitalandele	Hjemsted	Retsform
State Dan ApS, 16%	Løgstrup	ApS
Dan Let af 2013 ApS, 9,58%	Kolding	ApS

## 6 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
A-anparter	12.500	1	12.500
B-anparter	18.750	1	18.750
C-anparter	93.750	1	93.750
	<b>125.000</b>		<b>125.000</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	12.169.284	287.500.886
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(4.050.000)	(2.222.206)

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Baasch Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet af 17. juni 2014 A/S' engagement hos Jyske Bank, begrænset til 22.500.000 kr. Kautionsister hæfter pro rata i henhold til ejerandel (33,33%)

Selskabet har stillet kaution overfor Skøjtehaven ApS' engagement hos Spar Nord Bank, begrænset til 4.833.333 kr.

Selskabet har stillet kaution for Sct. Knuds Gård ApS' engagement hos Nordea, begrænset til 25.000.000 kr.

Selskabet har stillet kaution for SAMBO Ejendomme ApS' engagement hos Nordea, begrænset til 23.400.000 kr.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab. Indtægter af

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.