

## **UNGBO DANMARK, HOLDING A/S**

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr. 31606063

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2018	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

UNGBO DANMARK, HOLDING A/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 31606063

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Lars Sørensen

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for UNGBO DANMARK, HOLDING A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.04.2019

### Direktion

Morten Myrhøj Kristensen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Henrik Steen Jensen  
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Lars Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i UNGBO DANMARK, HOLDING A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UNGBO DANMARK, HOLDING A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 01.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed. Selskabet er moderselskab i UNGBO DANMARK koncernen.

### Forretningsbeskrivelse

UNGBO DANMARK, Holding A/S er moderselskab i UNGBO DANMARK koncernen, der består af en række selskaber, som beskæftiger sig med drift og administration af boligudlejningsejendomme i Danmark – primært studie- og ungdomsboliger, samt, som et nyt forretningsområde, administration af butikscentre. Drift og administration udføres såvel af egne ejendomme som ejendomme ejet af eksterne investorer.

Pr. 31.12.2018 bestod UNGBO DANMARK koncernens portefølje af 876 individuelle boliger og 18 erhvervslejemål. Heraf er 639 individuelle boliger og 11 erhvervslejemål ejet af eksterne investorer. Herudover 3 butikscentre med i alt 265 erhvervslejemål.

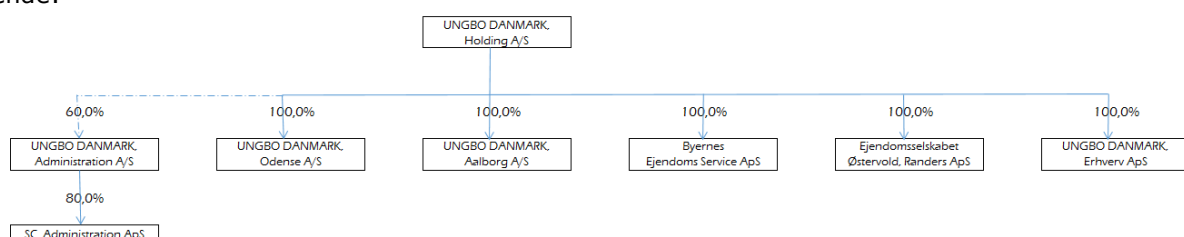
Ejendommene er primært beliggende i Danmarks universitetsbyer, enten tæt på bycentrum eller i umiddelbar nærhed af videregående uddannelsesinstitutioner. Den centrale beliggenhed gør, sammen med tidsvarende og velindrettede boliger, ejendommene attraktive for unge under uddannelse. Kombineret med en stadig stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer har UNGBO DANMARK koncernen også i 2018 oplevet en stor efterspørgsel efter lejemålene, hvilket har medført stort set fuld udlejning hele året.

UNGBO DANMARK koncernen ønsker til stadighed at udvide porteføljen af velbeliggende studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer, primært i Storkøbenhavn, Aarhus, Trekantsområdet og Aalborg – dette ved direkte eller indirekte investering i studie-/ungdomsboligejendomme eller ved indgåelse af aftaler om drift og administration af eksterne studie-/ungdomsboliger. UNGBO DANMARK koncernen har i forlængelse heraf i efteråret 2018 igangsat byggeri af 62 boliger i Aalborg

UNGBO DANMARK koncernen ønsker, under navnet UNGBO DANMARK, at kunne tilbyde unge under uddannelse attraktive boliger i centralt beliggende ejendomme tæt ved bycentrum og/eller større uddannelsesinstitutioner i de største uddannelsesbyer i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

UNGBO DANMARK koncernen skal på sigt transformeres til et rent drifts- og administrationselskab, uden egne ejendomme, med primært fokus på drift og administration af eksterne ejendomme - såvel boligudlejningsejendomme primært beliggende i Danmarks største uddannelsesbyer som det i 2018 etablerede forretningsområde butikscentre. Koncernstrukturen pr. 31. december 2018 er nedenstående:



## Ledelsesberetning

Driftsresultatet for UNGBO DANMARK koncernens ejendomme er i overensstemmelse med forventningerne og udviser et tilfredsstillende resultat. Realkreditbelåningen i flere af UNGBO DANMARK koncernens ejendomme er sikret ved renteswaps, oprindeligt indgået i 2007. Disse belaster finansieringsomkostningerne i betydelig negativ grad. De indgåede renteswaps har pr. 31. december 2018 en negativ markedsværdi på i alt 12.438 t.kr. Samtlige renteswaps udløber ultimo 2022.

UNGBO DANMARK koncernens drifts- og administrationsaktiviteter varetages af datterselskabet UNGBO DANMARK, Administration A/S samt dettes datterselskab SC Administration ApS. UNGBO DANMARK koncernen har gennem 2018 oplevet en fortsat stor efterspørgsel efter UNGBO DANMARK koncernens studieboliger over hele landet og således, på trods af en traditionel høj udskiftning blandt lejerne, medført stort set fuld udlejning gennem hele 2018.

Det er UNGBO DANMARK koncernens målsætning, at koncernens ejendomme til stadighed fremstår i en velvedligeholdt stand, og dermed vedbliver at være en attraktiv base for vores lejere under deres uddannelse.

UNGBO DANMARK koncernen frikøbte i forbindelse med det i 2016 gennemførte salg af fire ejendomme hjemfaldspligt på ejendom beliggende i Ballerup Kommune. Frikøbet skete med forbehold for tilbagesøgning. I forlængelse heraf har UNGBO DANMARK koncernen stævnet Ballerup Kommune med krav om tilbagebetaling af det indbetalte frikøbsbeløb. Sagen har været ført ved retten i Glostrup i efteråret 2018. UNGBO DANMARK koncernen fik ikke medhold i sagen, og bestyrelsen har efterfølgende besluttet ikke at anke afgørelsen. Som følge heraf har UNGBO DANMARK koncernen i 2018 udgiftsført det 2017 optagne nettotilgodehavende på i alt 5.250 t.kr.

UNGBO DANMARK koncernen har, gennem de 100% ejede datterselskaber UNGBO DANMARK, Erhverv ApS og Byernes Ejendomsservice ApS påbegyndt opførsel af 57 lejligheder samt 5 rækkehuse på den gamle Skøjtehalsgrund i Aalborg. Byggeriget omfatter i alt 4.450 m<sup>2</sup> og opføres i totalentreprise af Dansk Boligbyg a/s. Byggeriet forventes at stå færdigt primo 2020.

UNGBO DANMARK koncernen genererede i 2018 en nettoomsætning på 13.238 t.kr., hvilket er som forventet.

UNGBO DANMARK koncernen har i 2018 realiseret et underskud før skat og før værdiregulering af ejendomme på 5.938 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabet note 5.



## Ledelsesberetning

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes/kapitalandelens værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Fokusområder 2019

UNGBO DANMARK koncernen vil i 2019 fortsat have primær fokus på at opretholde en stærk udlejning af koncernens boliger og erhvervslejemål, både i egne og eksternt ejede ejendomme. Der forventes at være en fortsat stigende efterspørgsel efter studie-/ungdomsboliger i Danmarks største uddannelsesbyer, og med attraktive ejendomme på centrale beliggenheder forventer UNGBO DANMARK koncernen en fortsat høj udlejning.

UNGBO DANMARK koncernen har stor erfaring med drift- og administration af studie-/ungdomsboliger i Danmarks universitetsbyer. Denne erfaring ønsker UNGBO DANMARK koncernen at udnytte til at etablere yderligere drifts- og administrationsaftaler for eksternt ejede studie-/ungdomsboliger og boligudlejningsejendomme i øvrigt. UNGBO DANMARK koncernen vil derfor også i 2019 have fokus på indgåelse af yderligere drifts- og administrationsaftaler. Det er målsætningen, i løbet af 3-4 år at have ca. 1.500 boligenheder under administration. Dette skal ske ved at fremstå som en effektiv og moderne administrator, der er en attraktiv samarbejdspartner for eksterne ejendommejere og samtidig optræde som en kompetent og pålidelig udlejer, som såvel unge under uddannelse som øvrige lejere ønsker at bo til leje hos.

UNGBO DANMARK ønsker at være Danmarks foretrukne private udlejer af boliger til unge under uddannelse.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(5.431.387)</b>	<b>(546.271)</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(546.575)</u>	<u>(206.530)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.977.962)</b>	<b>(752.801)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(516.919)	(2.896.720)
Andre finansielle indtægter	2	1.255.209	484.076
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(26.970)</u>	<u>(451.929)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.266.642)</b>	<b>(3.617.374)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(843.842)</u>	<u>66.472</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(6.110.484)</u></b>	<b><u>(3.550.902)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(6.110.484)</u>	<u>(3.550.902)</u>
		<b><u>(6.110.484)</u></b>	<b><u>(3.550.902)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.846.942	7.773.927
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.846.942</b>	<b>7.773.927</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.846.942</b>	<b>7.773.927</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.623	88.698
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.420.854	16.595.773
Udskudt skat		4.804.147	5.679.657
Andre tilgodehavender		590.670	5.250.031
Tilgodehavende selskabsskat		10.000	50.115
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	8.660.583
Periodeafgrænsningsposter		6.092	6.020
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.892.386</b>	<b>36.330.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.724</b>	<b>582.069</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.907.110</b>	<b>36.912.946</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.754.052</b>	<b>44.686.873</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.055.000	2.055.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.767.609	777.503
Overført overskud eller underskud		<u>34.694.713</u>	<u>40.041.095</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.517.322</u></b>	<b><u>42.873.598</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		290.269	285.883
Gæld til tilknyttede virksomheder		973.936	1.358.442
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		685.471	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		184.790	0
Anden gæld		102.264	61.985
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>106.965</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.236.730</u></b>	<b><u>1.813.275</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.236.730</u></b>	<b><u>1.813.275</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>40.754.052</u></b>	<b><u>44.686.873</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	2.055.000	777.503	40.041.095	42.873.598
Værdireguleringer	0	1.754.208	0	1.754.208
Årets resultat	0	(764.102)	(5.346.382)	(6.110.484)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.055.000</b>	<b>1.767.609</b>	<b>34.694.713</b>	<b>38.517.322</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	541.701	200.000
Andre omkostninger til social sikring	3.743	373
Andre personaleomkostninger	1.131	6.157
	<b>546.575</b>	<b>206.530</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	464.822	352.243
Renteindtægter i øvrigt	99.946	15.970
Øvrige finansielle indtægter	690.441	115.863
	<b>1.255.209</b>	<b>484.076</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.514	104.857
Renteomkostninger i øvrigt	456	8.522
Øvrige finansielle omkostninger	0	338.550
	<b>26.970</b>	<b>451.929</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	843.842	(119.867)
Regulering vedrørende tidligere år	0	53.395
	<b>843.842</b>	<b>(66.472)</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.079.335
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.079.335</b>
Opskrivninger primo	2.694.592
Andel af årets resultat	(516.919)
Udbytte	(450.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(1.714.274)
Dagsværdireguleringer	1.754.208
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.767.607</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.846.942</b>

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme i datterselskaberne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
UNGBO DANMARK, Odense A/S	Aalborg	A/S	100,0
UNGBO DANMARK, Aalborg A/S	Aalborg	A/S	100,0
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	ApS	100,0
UNGBO DANMARK, Erhverv ApS	Aalborg	ApS	100,0
UNGBO DANMARK, Administration A/S	Aalborg	A/S	60,0
Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS	Aalborg	ApS	100,0

## Noter

### **6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter udlån til i minoritetsaktionær i forbindelse med dennes indtræden i aktionærkredsen.

### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ligeledes i forlængelse af salget af to ejendomme til tidligere ejer afgivet kautionforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for tredje part. Restgælden herpå pr. 31.12.2018 udgør i alt 5.828 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder**

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedernes gæld til realkreditinstitut og bank. Gælden i dattervirksomhederne udgør 90.834 t.kr. pr. 31.12.2018.



## 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.

### 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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### 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 nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende 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 forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.