



## Ungbo Danmark, Holding A/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 31606063

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.05.2023

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ungbo Danmark, Holding A/S  
Alexander Foss Gade 13, 3. th  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31606063  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand  
Henrik Baasch  
Henrik Plougmand Bærtelsen

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. dir.

## Revisor

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08.05.2023

## Direktion

**Morten Myrhøj Kristensen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**

formand

**Henrik Baasch**

**Henrik Plougmand Bærtelsen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 08.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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, samt administration af butikcentre. Drift og administration udføres såvel af egne ejendomme som ejendomme ejet af eksterne investorer.

Pr. 31.12.2022 bestod UNGBO DANMARK koncernens portefølje af 1.714 individuelle boliger og 288 erhvervslejemål. Heraf er 1.380 individuelle boliger og 231 erhvervslejemål ejet af eksterne investorer. Herudover 3 butikcentre med i alt 265 erhvervslejemål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

UNGBO DANMARK koncernen har primær fokus på drift og administration af ejendomme, primært boligudlejningsejendomme beliggende i Danmarks største uddannelsesbyer.

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 har også i 2022 belastet finansieringsomkostningerne i betydelig negativ grad. Samtlige renteswaps er udløbet pr. 31. december 2022.

UNGBO DANMARK indgik i 2016 aftale med ekstern part, der gav denne ret til – primo 2023 – at erhverve en del af UNGBO DANMARK koncernens ejendomme. Den eksterne part har meddelt at de ønsker at udnytte køberetten, og de omfattede ejendomme er derfor værdiansat til den aftalte handelsværdi.

UNGBO DANMARK koncernen har i 2022 realiseret et overskud før skat på 7.169 tkr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

UNGBO DANMARK koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkeltes ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Dog er ejendomme omfattet af den ovenfor nævnte køberet indregnet til den aftalte handelsværdi.

Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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, investorernes 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.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

UNGBO DANMARK, Holding A/S indgik i 2017 aftale med minoritetsaktionærerne i datterselskabet norhjem administration a/s, der gav minoritetsaktionærerne ret til – primo 2023 – at erhverve UNGBO DANMARK, Holding A/S' ejerandel i norhjem administration a/s. Minoritetsaktionærerne har meddelt at de ønsker at udnytte denne køberet, der forventes effektueret i første kvartal 2023.

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



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>199.465</b>	<b>419.388</b>
Personaleomkostninger	1	(556.275)	(553.219)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(356.810)</b>	<b>(133.831)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.804.954	1.229.876
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		237.100	1.083.469
Andre finansielle indtægter	2	562.300	539.748
Andre finansielle omkostninger		(78.396)	(51.813)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.169.148</b>	<b>2.667.449</b>
Skat af årets resultat		(86.359)	(315.692)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.082.789</b>	<b>2.351.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.082.789	2.351.757
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.082.789</b>	<b>2.351.757</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.950.952	25.106.243
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.794.576	7.557.476
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>41.745.528</b>	<b>32.663.719</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.745.528</b>	<b>32.663.719</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.904	46.854
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.694.038	22.811.901
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.150.000	1.150.000
Udskudt skat	4	3.371.102	4.293.364
Tilgodehavende skat		266.874	8.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		739.580	189.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.261.498</b>	<b>28.499.735</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.857</b>	<b>4.929</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.275.355</b>	<b>28.504.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>70.020.883</b>	<b>61.168.383</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		2.055.000	2.055.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		30.227.409	21.145.601
Overført overskud eller underskud		34.710.805	34.063.427
<b>Egenkapital</b>		<b>66.993.214</b>	<b>57.264.028</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		787.858	1.852.746
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>787.858</b>	<b>1.852.746</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.340	78.431
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.977.640	1.637.527
Gæld til associerede virksomheder		0	9.579
Skyldig skat		0	169.313
Skyldige sambeskatningsbidrag		24.964	20.247
Anden gæld		70.867	136.512
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.239.811</b>	<b>2.051.609</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.239.811</b>	<b>2.051.609</b>
<b>Passiver</b>		<b>70.020.883</b>	<b>61.168.383</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.055.000	21.145.601	34.063.427	57.264.028
Værdireguleringer	0	2.646.397	0	2.646.397
Overført til reserver	0	(606.643)	606.643	0
Årets resultat	0	7.042.054	40.735	7.082.789
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.055.000</b>	<b>30.227.409</b>	<b>34.710.805</b>	<b>66.993.214</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	552.206	548.532
Andre omkostninger til social sikring	4.069	4.687
	<b>556.275</b>	<b>553.219</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	516.908	488.630
Øvrige finansielle indtægter	45.392	51.118
	<b>562.300</b>	<b>539.748</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.079.335	6.438.783
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.079.335</b>	<b>6.438.783</b>
Opskrivninger primo	20.026.908	1.118.693
Andel af årets resultat	6.804.955	237.100
Udbytte	(288.000)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	746.245	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(1.064.888)	0
Dagsværdireguleringer	2.646.397	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.871.617</b>	<b>1.355.793</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.950.952</b>	<b>7.794.576</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
UNGBO DANMARK, Odense A/S	Aalborg	100,00
UNGBO DANMARK, Aalborg A/S	Aalborg	100,00
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	100,00
Skøjtehaven ApS	Aalborg	100,00
Norhjem Administration A/S	Aalborg	60,00
Ejendomsselskabet Østervold Randers ApS	Aalborg	100,00

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Sporparken, Randers P/S	Randers	20,00
Komplementaranpartsselskabet Sporparken	Aalborg	20,00

#### 4 Udskudt skat

##### Udskudte skatteaktiver

Det indregnede skatteaktiv hidrører fra skattemæssigt underskud til fremførsel som forventes anvendt inden for 3-5 år. Indregningen er baseret på opstart af rentable byggeprojekter i sambeskatningskredsen.

#### 5 Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelsen vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter negativ indre værdi af kapitalandele i dattervirksomheden Ungbo Danmark, Aalborg A/S

#### 6 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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ligeledes i forlængelse af salget af to ejendomme til tidligere ejer afgivet kautionsforpligtelse vedrørende finansielle forpligtelser over for tredje part. Restgælden herpå pr. 31.12.2022 udgør i alt 2.792 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedernes gæld til realkreditinstitut og bank. Gælden i dattervirksomhederne udgør 142.427 t.kr. pr. 31.12.2022.

# 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, stk. 1, 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 andre 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.

**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.

**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 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****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. 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.

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

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:



Nettoomsætning: Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Finansielle instrumenter: Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### **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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede 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 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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Nettoomsætning: Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 skat**

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

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser vedrører indregning af underbalance i datterselskab.

**Andre finansielle forpligtelser**

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