



## Ungbo Danmark, Holding A/S

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

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.03.2024

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 31606063  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.03.2024

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 07.03.2024

### 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 udvikling og drift af boligudlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

UNGBO DANMARK koncernen har primær fokus på udvikling og drift af boligudlejningsejendomme beliggende i Danmarks største uddannelsesbyer.

Driftsresultatet for UNGBO DANMARK koncernens ejendomme er i overensstemmelse med forventningerne og udviser et tilfredsstillende resultat. Dog har UNGBO DANMARK koncernen oplevet en vigende efterspørgsel efter koncernens boliger, med en deraf højere tomgang end forventet. Ligeledes har de generelt stigende renter påvirket koncernen negativt for den mindre del af koncernens ejendomsfinansiering, der ikke er sikret via fast rente.

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. Transaktionen er endelig gennemført den 1. november 2023 til de forventede værdier.

UNGBO DANMARK har ligeledes i 2023 afhændet koncernens ejerandel på 60% i datterselskabet norhjem administration a/s til dette selskabs minoritetsaktionærer. Afhændelsen skete til indre værdi og påvirker således ikke koncernens resultat for 2023.

UNGBO DANMARK koncernen har i 2023 realiseret et underskud før skat på 3.299 tkr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(294.348)</b>	<b>199.465</b>
Personaleomkostninger	1	(489.889)	(556.275)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(784.237)</b>	<b>(356.810)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.853.147)	6.804.954
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.115.719)	237.100
Andre finansielle indtægter	2	2.370.663	562.300
Andre finansielle omkostninger		(1.028.687)	(78.396)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.411.127)</b>	<b>7.169.148</b>
Skat af årets resultat		112.099	(86.359)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.299.028)</b>	<b>7.082.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.000.000	0
Overført resultat		(15.299.028)	7.082.789
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.299.028)</b>	<b>7.082.789</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.337.202	33.950.952
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.678.857	7.794.576
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>33.016.059</b>	<b>41.745.528</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.016.059</b>	<b>41.745.528</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.254	39.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.362.910	22.694.038
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.750.000	1.150.000
Udskudt skat	4	3.483.201	3.371.102
Andre tilgodehavender		2.870.557	0
Tilgodehavende skat		33.114	266.874
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		268.520	739.580
Periodeafgrænsningsposter		13.302	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.817.858</b>	<b>28.261.498</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.225.736</b>	<b>13.857</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.043.594</b>	<b>28.275.355</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.059.653</b>	<b>70.020.883</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		2.055.000	2.055.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.242.114	30.227.409
Overført overskud eller underskud		23.397.072	34.710.805
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>63.694.186</b>	<b>66.993.214</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	787.858
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>787.858</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.768	166.340
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.977.640
Skyldige sambeskatningsbidrag		268.520	24.964
Anden gæld		26.179	70.867
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>365.467</b>	<b>2.239.811</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>365.467</b>	<b>2.239.811</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.059.653</b>	<b>70.020.883</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	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	2.055.000	30.227.409	34.710.805	0	66.993.214
Overført til reserver	0	(2.789.139)	2.789.139	0	0
Årets resultat	0	(1.196.156)	(14.102.872)	12.000.000	(3.299.028)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.055.000</b>	<b>26.242.114</b>	<b>23.397.072</b>	<b>12.000.000</b>	<b>63.694.186</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	485.716	552.206
Andre omkostninger til social sikring	4.173	4.069
	<b>489.889</b>	<b>556.275</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.295.015	516.908
Renteindtægter i øvrigt	75.648	45.392
	<b>2.370.663</b>	<b>562.300</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.079.335	6.438.783
Afgange	(4.744.173)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>335.162</b>	<b>6.438.783</b>
Opskrivninger primo	28.871.617	1.355.793
Andel af årets resultat	1.196.156	(1.115.719)
Tilbageførsel ved afgang	(4.065.733)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>26.002.040</b>	<b>240.074</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.337.202</b>	<b>6.678.857</b>

UNGBO DANMARK koncernens 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 vregnskabets noter.

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.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Byernes Ejendomsservice ApS	Aalborg	100,00
Skøjtehaven ApS	Aalborg	100,00
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 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.

#### 6 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. 31.12.2023 udgør i alt 2.414 t.kr.

##### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til en række banker og kreditinstitutter.

Mod Spar Nord Bank er kautionen ubegbrænset. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 45 t.kr.

Mod Nykredit er der kautioneret for realkreditgæld der udgør 6.917 t.kr.

Mod DLR Kredit er der kautioneret for realkreditgæld der udgør 72.309 t.kr.

##### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for associerede virksomheders gæld til Vestjysk bank. Kautionen er maksimeret til 1.820 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder udgør 30.631 t.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, 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 eksklusiv 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 lokale omkostninger, 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: Aflødte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Aflødte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af aflødte 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 aflødte 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 nettorealisationseværdi 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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.

### **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.