

**Kami ApS**  
Strandvejen 7  
6000 Kolding  
CVR-nr. 10288975

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kami ApS  
Strandvejen 7  
6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Kami ApS.

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.

Kolding, den 10.05.2019

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kami ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami ApS 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, oplysninger i note 5 og 6, hvor ledelsen redegør for forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme, kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt udskudt skatteaktiv.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kolding, den 10.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom samt passiv kapitalanbringelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 8.201 t.kr. der af ledelsen anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2018 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2018. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2018 er værdiansat til forventet handelsværdi.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelsen er baseret på at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

Selskabet har overfor de tilknyttede virksomhed Vejen Byudvikling ApS, Kami Ejendomme ApS, Politirazia ApS og Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2019.

Selskabet har pr. 31.12.2018 indregnet et skatteaktiv på 271 t.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at inden for en kortere årrække på 3 – 5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(25.291)</b>	<b>(38.025)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.919.271	0
Personaleomkostninger	1	0	(7.748)
Andre driftsomkostninger		<u>(1.173.606)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.720.374</b>	<b>(45.773)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.588.981	3.703.534
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.462.018	232.547
Andre finansielle indtægter	2	261.775	30.271
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.191.745)</u>	<u>(1.057.451)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.841.403</b>	<b>2.863.128</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(640.276)</u>	<u>(510.551)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.201.127</u></b>	<b><u>2.352.577</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.050.999	6.936.080
Overført resultat		<u>150.128</u>	<u>(4.583.503)</u>
		<b><u>8.201.127</u></b>	<b><u>2.352.577</u></b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14.048.753	11.801.763
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>14.048.753</u></b>	<b><u>11.801.763</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.522.506	17.795.025
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.295.687	6.128.254
Udskudt skat		<u>270.679</u>	<u>2.329.700</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>30.088.872</u></b>	<b><u>26.252.979</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>44.137.625</u></b>	<b><u>38.054.742</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.545.214	3.821.232
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	423.929
Andre tilgodehavender		853.440	104.479
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>839.824</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.238.478</u></b>	<b><u>4.349.640</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>202.431</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>4.238.478</u></b>	<b><u>4.552.071</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>48.376.103</u></b>	<b><u>42.606.813</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.532.608	14.481.609
Overført overskud eller underskud		<u>(6.999.199)</u>	<u>(7.149.327)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.743.409</u></b>	<b><u>7.542.282</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.247.303	7.020.601
Anden gæld		<u>2.098.469</u>	<u>2.397.001</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>8.345.772</u></b>	<b><u>9.417.602</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	290.737	313.293
Bankgæld		5.442.968	5.855.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.435	50.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.153.210	5.392.198
Gæld til associerede virksomheder		966.681	1.200.000
Skyldig selskabsskat		115.964	0
Anden gæld		<u>15.259.927</u>	<u>12.835.510</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.286.922</u></b>	<b><u>25.646.929</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.632.694</u></b>	<b><u>35.064.531</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>48.376.103</u></b>	<b><u>42.606.813</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	210.000	14.481.609	(7.149.327)	7.542.282
Årets resultat	0	8.050.999	150.128	8.201.127
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>22.532.608</b>	<b>(6.999.199)</b>	<b>15.743.409</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	7.748
	<b>0</b>	<b>7.748</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

<b>0</b>
----------

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	26.155	30.271
Renteindtægter i øvrigt	6.731	0
Øvrige finansielle indtægter	228.889	0
	<b>261.775</b>	<b>30.271</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	301	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.052.454	1.045.212
Valutakursreguleringer	0	10.577
Øvrige finansielle omkostninger	138.990	1.662
	<b>1.191.745</b>	<b>1.057.451</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	2.059.021	(107.394)
Regulering vedrørende tidligere år	(20)	617.945
Refusion i sambeskatning	(1.418.725)	0
	<b>640.276</b>	<b>510.551</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.167.514	202.819
Tilgange	1.500.000	0
Afgange	<u>(2.538.032)</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.129.482</u></b>	<b><u>202.819</u></b>
Årets opskrivninger	<u>2.919.271</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.919.271</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(365.751)	(202.819)
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>365.751</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(202.819)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.048.753</u></b>	<b><u>0</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2018 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelsen er baseret på at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	4.536.501	4.905.169	2.329.700
Tilgange	138.500	6.001	0
Afgange	0	(2.052.953)	(2.059.021)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.675.001</b>	<b>2.858.217</b>	<b>270.679</b>
Opskrivninger primo	13.258.524	1.223.085	0
Andel af årets resultat	6.588.981	1.460.820	0
Andre reguleringer	0	1.198	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(247.633)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.847.505</b>	<b>2.437.470</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.522.506</b>	<b>5.295.687</b>	<b>270.679</b>

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2018. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2018 er værdiansat til forventet handelsværdi. Selskabet har overfor Vejen Byudvikling ApS, Kami Ejendomme ApS, Politirazzia ApS og Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2019.

Selskabet har pr. 31.12.2018 indregnet et skatteaktiv på 271 t.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at indenfor en kortere årrække på 3-5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
L & C Administration ApS	Kolding	ApS	100,0
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,4
Koldingfjord Ejendomsinvest ApS	Kolding	ApS	100,0
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	ApS	100,0
Politirazzia ApS	Kolding	ApS	100,0
Kami Vejen ApS	Kolding	ApS	100,0
European Escrow Service ApS	Kolding	ApS	100,0
Wanted ApS	Kolding	ApS	100,0
Vejen Byudvikling I I/S	Kolding	I/S	100,0
Seest Boligbyg ApS (indirekte)	Kolding	ApS	100,0
Kolding Bolig Byg ApS (indirekte)	Kolding	ApS	100,0
Låsby Invest ApS (indirekte)	Kolding	ApS	100,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	ApS	50,0
Strandhuse Boligbyg ApS	Kolding	ApS	24,6
Zaggi Holding ApS	Kolding	ApS	50,0
Hvilestedet ApS	Kolding	ApS	25,0
Udviklingselskabet Kolding ApS	Kolding	ApS	25,0

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	14.687	72.067	6.247.303	5.146.364
Anden gæld	276.050	241.226	2.098.469	868.102
	<b>290.737</b>	<b>313.293</b>	<b>8.345.772</b>	<b>6.014.466</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet kautionerer for Sydbank A/S' mellemværende hos Vejen Byudvikling I/S.

Selskabet kautionerer for Sydbank A/S' mellemværende hos Vejen Byudvikling ApS. Bankgælden udgør pr. 31.12.2018 i alt 2.191 t.kr.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør pr. 31.12.2018 i alt 16.577 t.kr.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.



## 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

### 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 eliminering af interne avancer og tab.

### 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 proventet 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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