

Kami ApS
Strandvejen 7
6000 Kolding
CVR-nr. 10288975

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2017

Dirigent

Navn: Ole Bjørn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami ApS
Strandvejen 7
6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ole Bjørn Christensen
Helle Fløjgaard Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2017

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Helle Fløjgaard Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kami ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kami ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 skatteaktiver.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 26.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh
statsautoriseret revisor

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 8.185 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2016 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2016 er værdiansat til forventet handelsværdi. Selskabet har overfor den tilknyttede virksomhed Vejen Byudvikling ApS og Kami Ejendomme ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.05.2018.

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

Selskabet har pr. 31.12.2016 indregnet et skatteaktiv på 2,2 mio.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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		340.278	843.615
Andre eksterne omkostninger		(98.915)	(120.673)
Ejendomsomkostninger		<u>(349.489)</u>	<u>(307.641)</u>
Bruttoresultat		(108.126)	415.301
Personaleomkostninger	1	(4.001)	(6.299)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(296.755)</u>
Driftsresultat		(112.127)	112.247
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.177.775	1.736.491
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.479.274	(179.026)
Andre finansielle indtægter	2	25.295	4.450.000
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	202.566
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(894.448)</u>	<u>(1.551.235)</u>
Resultat før skat		6.675.769	4.771.043
Skat af årets resultat	4	<u>1.509.692</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>8.185.461</u>	<u>4.771.043</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.378.966	1.760.031
Overført resultat		<u>1.806.495</u>	<u>3.011.012</u>
		<u>8.185.461</u>	<u>4.771.043</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		11.760.071	10.853.011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.760.071</u>	<u>10.853.011</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.041.489	10.777.946
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.902.709	1.843.788
Udskudt skat		2.222.306	2.309.441
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>21.166.504</u>	<u>14.931.175</u>
Anlægsaktiver		<u>32.926.575</u>	<u>25.784.186</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	10.000
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.554.048	137.700
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		454.766	384.154
Andre tilgodehavender		426.024	1.801
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		850.994	0
Tilgodehavender		<u>4.285.832</u>	<u>523.655</u>
Likvide beholdninger		<u>119.000</u>	<u>51.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.404.832</u>	<u>584.655</u>
Aktiver		<u>37.331.407</u>	<u>26.368.841</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.545.529	1.130.795
Overført overskud eller underskud		<u>(2.565.821)</u>	<u>(4.372.316)</u>
Egenkapital		<u>5.189.708</u>	<u>(3.031.521)</u>
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	7	<u>0</u>	<u>957.763</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>957.763</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.078.715	7.679.873
Anden gæld		<u>2.639.346</u>	<u>2.890.168</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>9.718.061</u>	<u>10.570.041</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	824.413	296.592
Bankgæld		5.929.307	6.147.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.480.650	4.640.849
Gæld til associerede virksomheder		0	131.379
Anden gæld		<u>10.189.268</u>	<u>6.656.174</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.423.638</u>	<u>17.872.558</u>
Gældsforpligtelser		<u>32.141.699</u>	<u>28.442.599</u>
Passiver		<u>37.331.407</u>	<u>26.368.841</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	210.000	1.130.795	(4.372.316)	(3.031.521)
Ændring i regnskabspraksis	0	35.768	0	35.768
Korrigeret egenkapital primo	210.000	1.166.563	(4.372.316)	(2.995.753)
Årets resultat	0	6.378.966	1.806.495	8.185.461
Egenkapital ultimo	210.000	7.545.529	(2.565.821)	5.189.708

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Andre personalemkostninger	4.001	6.299
	4.001	6.299
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	25.295	0
Øvrige finansielle indtægter	0	4.450.000
	25.295	4.450.000
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	891.608	1.508.839
Valutakursreguleringer	0	17.013
Øvrige finansielle omkostninger	2.840	25.383
	894.448	1.551.235
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(658.698)	0
Refusion i sambeskatning	(850.994)	0
	(1.509.692)	0

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.218.762	202.819
Tilgange	<u>907.060</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>12.125.822</u>	<u>202.819</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(365.751)</u>	<u>(202.819)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(365.751)</u>	<u>(202.819)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.760.071</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2016 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

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	3.436.500	7.096.685	2.309.441
Tilgange	50.000	877.984	0
Afgange	0	(62.500)	(87.135)
Kostpris ultimo	3.486.500	7.912.169	2.222.306
Opskrivninger primo	7.341.446	0	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	35.768	0	0
Andel af årets resultat	3.177.775	0	0
Udbytte	(1.000.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	9.554.989	0	0
Nedskrivninger primo	0	(5.252.897)	0
Andel af årets resultat	0	4.256.925	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	0	(957.763)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(55.725)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(2.009.460)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.041.489	5.902.709	2.222.306

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2016 er værdiansat til forventet handelsværdi. Selskabet har overfor Vejen Byudvikling ApS og Kami Ejendomme ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.05.2018.

Selskabet har pr. 31.12.2016 indregnet et skatteaktiv på 2,2 mio.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 Skuffe nr. 1010 ApS	Kolding	ApS	100,0
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,4
Koldingfjord Ejendomsinvest ApS	Kolding	ApS	100,0
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	ApS	50,0
Politirazzia ApS	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:			
Vejen Byudvikling I/S	Kolding	I/S	50,0
Schiffbruecke Flensburg ApS	Kolding	ApS	50,0
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	ApS	49,9
Strandhuse Boligbyg ApS	Kolding	ApS	24,6
Zaggi Holding ApS	Kolding	ApS	50,0
Knudevejen I/S	Kolding	I/S	50,0

7. Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensat til dækning af negativ egenkapital i associeret virksomhed.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	574.581	58.920	7.078.715	4.106.761
Anden gæld	249.832	237.672	2.639.346	1.525.760
	824.413	296.592	9.718.061	5.632.521

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 samt solidarisk hæftelse for gæld, ca. 6,8 mio.kr. til Realkredit Danmark A/S med pant i ejendommene Præstevænget 32-38 og Jættehøj 4, 6600 Vejen.

Selskabet kautionerer for Sydbank A/S´ mellemværende hos Vejen Byudvikling ApS. Bankgælden udgør pr. 31.12.2016 i alt 4.973 t.kr.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S´ mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør pr. 31.12.2016 i alt 18.175 t.kr.

Selskabet kautionerer for Ringkøbing Landbobank A/S´ mellemværende hos Schiffbruecke Flensburg ApS. Kautionen er maksimeret til 5 mio.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Kapitalandelen i Strandhuse Boligbyg ApS er lagt til sikkerhed for Strandhuse Boligbyg ApS´ mellemværende med en finansiel investor. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen udgør 1.987 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsmæs-
sige 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 ejen-
dom 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 af-
kastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjenin-
gen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-meto-
den). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regn-
skabsmæssige 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 tilgode-
havende 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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