



Kami ApS

Strandvejen 7
6000 Kolding
CVR-nr. 10288975

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2023

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami ApS
Strandvejen 7
6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Ole Bjørn Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Kami ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2023

Direktion

Ole Bjørn Christensen

direktør

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 01.01.2022 - 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen side 6 samt til oplysninger i note 4 og 5, hvor ledelsen redegør for forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, og usikkerheden i den forbindelse.

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.

Kolding, den 26.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(235.877)	(105.424)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	694.625
Driftsresultat		(235.877)	589.201
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		869.963	3.392.510
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(60.758)	(341.349)
Andre finansielle indtægter	1	367.981	832.066
Nedskrivning af finansielle aktiver		(88.500)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.902.168)	(1.564.915)
Resultat før skat		(1.049.359)	2.907.513
Skat af årets resultat	3	215.159	196.266
Årets resultat		(834.200)	3.103.779
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		(952.000)	2.989.379
Resultatdisponering		(834.200)	3.103.779

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		33.122.162	28.192.973
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		294.500	144.500
Materielle aktiver	4	33.416.662	28.337.473
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.590.180	33.804.311
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.084.718	2.145.476
Finansielle aktiver	5	36.674.898	35.949.787
Anlægsaktiver		70.091.560	64.287.260
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		134.383	40.353
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.294.428	6.779.621
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		137.198	84.225
Andre tilgodehavender		4.233.214	4.903.268
Tilgodehavende skat		276.000	2.870
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		404.668	315.194
Periodeafgrænsningsposter		42.401	18.233
Tilgodehavender		14.522.292	12.143.764
Likvide beholdninger		50.036	72.799
Omsætningsaktiver		14.572.328	12.216.563
Aktiver		84.663.888	76.503.823

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.704.038	27.404.309
Overført overskud eller underskud		6.049.584	7.301.313
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		34.081.422	35.030.022
Andre hensatte forpligtelser		265.000	426.909
Hensatte forpligtelser		265.000	426.909
Gæld til realkreditinstitutter		5.604.694	5.663.648
Anden gæld		868.108	1.205.136
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.472.802	6.868.784
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	498.209	703.290
Deposita		220.800	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.641.487	2.233.317
Skyldige sambeskatningsbidrag		227.083	0
Anden gæld		32.207.085	31.079.501
Kortfristede gældsforpligtelser		43.844.664	34.178.108
Gældsforpligtelser		50.317.466	41.046.892
Passiver		84.663.888	76.503.823
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	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	210.000	27.404.309	7.301.313	114.400	35.030.022
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	299.729	(1.251.729)	117.800	(834.200)
Egenkapital ultimo	210.000	27.704.038	6.049.584	117.800	34.081.422

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	263.054	169.424
Øvrige finansielle indtægter	104.927	662.642
	367.981	832.066

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	68.891	112.095
Renteomkostninger i øvrigt	1.742.148	1.401.592
Øvrige finansielle omkostninger	91.129	51.228
	1.902.168	1.564.915

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	(37.574)	(202)
Refusion i sambeskatning	(177.585)	(196.064)
	(215.159)	(196.266)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	16.579.077	347.319
Tilgange	6.229.189	150.000
Afgange	(1.300.000)	0
Kostpris ultimo	21.508.266	497.319
Opskrivninger primo	11.613.896	0
Opskrivninger ultimo	11.613.896	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(202.819)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(202.819)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.122.162	294.500

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Ejendom 1:

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende i København. Ejendommen er erhvervet i 2006.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 18.000 t.kr pr. balancedagen. Der er ved fastsættelse af dagsværdien anvendt eksternt vurderingsmand. Seneste vurdering er foretaget i 2023.

Ejendom 2:

Ejendommen er en restaurationsejendom, beliggende centralt Kolding.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 2.200 t.kr. Det er ledelsens vurdering at den opgjorte værdi er et udtryk for handelsværdien henset til den attraktive beliggenhed.

Ejendom 3:

Ejendommen er en landbrugsejendom i Gørding, Esbjerg.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.511 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 6,96%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 52 t.kr.

Ejendom 4

Ejendommen er et fritliggende familiehus beliggende i Egtved. Ejendommen er erhvervet i 2016.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 949 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 7%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 33 t.kr.

Ejendom 5

Ejendommen er en blandet bolig- erhvervsejendom i Låsbygade Kolding.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 2.150 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 5.8%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 89 t.kr.

Ejendom 6

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Troldbjergvej i Herning.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 713 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 8.93%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 7 t.kr.

Ejendom 7

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Horsensvej i Horsens. Ejendommen er erhvervet ultimo 2022

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 5.000 t.kr pr. balancedagen.

Der er ved fastsættelse af dagsværdien anvendt ekstern vurderingsmand. Seneste vurdering er foretaget i 2023.

Ejendom 8

Ejendommen er et fritliggende familiehus beliggende i Haderslev.

Ejendommen er erhvervet i sidste halvår af 2022. Ejendommens dagsværdi udgør 1.345 t.kr. som er købsprisen, der vurderes at være et udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

Grundstykker

Selskabet ejer herudover 2 grundstykker til en samlet værdi på 1.200 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grundstykkerne beliggende i Romalt og Aarup har en regnskabsmæssig værdi på hhv. 1.100 t.kr og 100 t.kr.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.400.002	2.570.858
Kostpris ultimo	6.400.002	2.570.858
Opskrivninger primo	27.404.309	(425.382)
Andel af årets resultat	781.463	(60.758)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.406	0
Opskrivninger ultimo	28.190.178	(486.140)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.590.180	2.084.718

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2022.

En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2022 er værdiansat til dagsværdi. For omtale heraf henvises også til ledelsesberetningen side 6.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
L & C Administration ApS	Kolding	ApS	100,00
Koldingfjord Ejendomsinvest ApS	Kolding	ApS	100,00
Vejen Byudvikling ApS	Kolding	ApS	100,00
Kami Vejen ApS	Kolding	ApS	100,00
Rugårdsvej 183 ApS	Kolding	AoS	100,00
Hvilestedet ApS	Kolidng	ApS	100,00
Byleddet Invest ApS	Kolding	ApS	100,00
Seest Boligbyg ApS (indirekte)	Kolding	ApS	100,00
Kolding Bolig Byg ApS (indirekte)	Kolding	ApS	100,00
Låsby Invest ApS	Kolding	ApS	100,00
Zaggi Holding ApS	Kolding	ApS	100,00
Komplementarselskabet af 2011 ApS	Kolding	ApS	100,00
Romalt-Skovene ApS	Kolding	ApS	100,00
Bar Sushi Kolding(indirekte)	Kolding	ApS	100,00
Bar Sushi København ApS(indirekte)	Kolding	ApS	90,00
K/S Silkeborg 2007	Kolding	K/S	80,00
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,04

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	ApS	50,00
Vejen Byudvikling I/S	Kolding	I/S	50,00
WOK POP ApS	Kolding	ApS	50,00
Udviklingselskabet kolding ApS	Kolding	ApS	25,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	161.181	382.666	5.604.694	4.271.443
Anden gæld	337.028	320.624	868.108	0
	498.209	703.290	6.472.802	4.271.443

7 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte udgør 0 (31.12.2021: 0)

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 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør 14.945 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution beløbsgrænset til DKK 3.750.000 til sikkerhed for K/S Silkeborg 2007 gæld til Realkredit Danmark A/S.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har overfor Bar Sushi København ApS, Romalt Skovene ApS, Hvilestedet ApS, samt Rugårdsvej 183 ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 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 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene, og dermed måling af investeringsejendommenes værdier. Værdiansættelserne er baseret på, at investeringerne fastholdes over en længere årrække. Der henvises også til ledelsesberetningen side 6.

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. Tilgodehavender, 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 eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

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 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 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

Materielle aktiver

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 klargøring 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 reoveringsarbejder o.l.

For ejendomme hvor den afkastbaserede model ikke findes anvendes anden måling af dagsværdien, eksempelvis ved uafhængig mæglervurdering.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende 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 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.

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.

Tilgodehavender

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

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 kontante beholdninger og 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 omfatter forventede omkostninger til fremtidige omkostninger.

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 forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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.