



Kami ApS

Strandvejen 7
6000 Kolding
CVR-nr. 10288975

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.05.2022

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami ApS

Strandvejen 7

6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 24.05.2022

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.104 t.kr., der af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Selskabet har overfor datterselskaberne Bar Sushi Kolding ApS, Bar Sushi København ApS, Århusvej 72 ApS, samt Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2022.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2021.

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.

Forventet udvikling

Selskabet forventer en positiv indtjening i det kommende år.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(105.424)	438.512
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		694.625	7.000.000
Driftsresultat		589.201	7.438.512
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.392.510	5.469.464
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(341.349)	255.681
Andre finansielle indtægter	1	796.119	883.053
Andre finansielle omkostninger	2	(1.528.968)	(1.478.520)
Resultat før skat		2.907.513	12.568.190
Skat af årets resultat	3	196.266	(1.005.067)
Årets resultat		3.103.779	11.563.123
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		2.989.379	11.450.123
Resultatdisponering		3.103.779	11.563.123

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		28.192.972	24.664.787
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		144.500	0
Materielle aktiver	4	28.337.472	24.664.787
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.804.311	34.461.621
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.145.476	2.562.006
Finansielle aktiver	5	35.949.787	37.023.627
Anlægsaktiver		64.287.259	61.688.414
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.353	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.425.150	6.836.745
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.438.697	1.022.970
Andre tilgodehavender		4.903.268	6.939.336
Tilgodehavende skat		2.870	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		315.194	995.476
Periodeafgrænsningsposter		18.233	51.959
Tilgodehavender		12.143.765	15.846.486
Likvide beholdninger		72.799	235.953
Omsætningsaktiver		12.216.564	16.082.439
Aktiver		76.503.823	77.770.853

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.404.309	28.777.767
Overført overskud eller underskud		7.301.313	2.938.476
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		35.030.022	32.039.243
Andre hensatte forpligtelser		426.909	1.413.039
Hensatte forpligtelser		426.909	1.413.039
Gæld til realkreditinstitutter		5.663.648	5.864.636
Anden gæld		1.205.136	1.500.918
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.868.784	7.365.554
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	703.290	674.093
Deposita		112.000	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.233.317	5.131.868
Skyldig skat		0	937.476
Anden gæld		31.079.501	30.114.580
Kortfristede gældsforpligtelser		34.178.108	36.953.017
Gældsforpligtelser		41.046.892	44.318.571
Passiver		76.503.823	77.770.853
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	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	28.777.767	2.938.476	113.000	32.039.243
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	(1.373.458)	4.362.837	114.400	3.103.779
Egenkapital ultimo	210.000	27.404.309	7.301.313	114.400	35.030.022

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	169.424	307.178
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	14.592
Renteindtægter i øvrigt	230.927	69.691
Øvrige finansielle indtægter	395.768	491.592
	796.119	883.053

2 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	112.095	106.444
Renteomkostninger i øvrigt	1.365.645	1.316.039
Øvrige finansielle omkostninger	51.228	56.037
	1.528.968	1.478.520

3 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	0	432.874
Regulering vedrørende tidligere år	(202)	572.193
Refusion i sambeskatning	(196.064)	0
	(196.266)	1.005.067

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.745.516	202.819
Tilgange	2.833.560	144.500
Kostpris ultimo	16.579.076	347.319
Opskrivninger primo	10.919.271	0
Årets opskrivninger	694.625	0
Opskrivninger ultimo	11.613.896	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(202.819)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(202.819)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.192.972	144.500

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Ejendom 1:

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

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 19.500 t.kr pr. balancedagen. Der er ved fastsættelse af dagsværdien anvendt ekstern vurderingsmand. Seneste vurdering er foretaget i 2021.

Ejendom 2:

Ejendommen er en restaurations ejendom, beliggende centralt Kolding. Ejendommen er erhvervet i efteråret 2020. Ejendommen er optaget i regnskabet til købsprisen.

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 landbrugs ejendom. Ejendommen er erhvervet i 2020

Det anvendte afkastkrav er på 6,67%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 218 t.kr

Ejendom 4

Ejendommen er et fritliggende familiehus beliggende i Egtved. Ejendommen er erhvervet i 2016. Ejendommen er i regnskabet optaget til 949 t.kr.

Det anvendte afkastkrav er på 9%. en stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 15 t.kr.

Ejendom 5

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Låsbygade 15 i Kolding. Ejendommen er erhvervet ultimo 2021 Ejendommen er optaget til 2.150 t.kr. som er købsprisen.

Ejendom 6

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende på Troldbjergvej i Herning. Ejendommen er erhvervet ultimo 2021. Ejendommen er optaget til 714 t.kr. som er købsprisen.

Grundstykker

Selskabet ejer herudover 2 grundstykker til en samlet værdi på 1.200 t.kr. Grundstykket i Romalt på 1.100 t.kr er erhvervet i 2020 og optaget i regnskabet til købsprisen.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.536.502	2.709.358
Overførsler	863.500	(863.500)
Tilgange	0	725.000
Kostpris ultimo	6.400.002	2.570.858
Opskrivninger primo	28.925.119	0
Overførsler	(54.068)	86.929
Andel af årets resultat	3.392.510	(512.311)
Udbytte	(4.900.000)	0
Andre reguleringer	40.748	0
Opskrivninger ultimo	27.404.309	(425.382)
Nedskrivninger primo	0	(147.352)
Overførsler	0	(32.861)
Andre reguleringer	0	180.213
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.804.311	2.145.476

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2021.

En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2021 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
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
Århusvej 72 ApS	Kolding	ApS	100,00
Bar Sushi Kolding(indirekte)	Kolding	ApS	100,00
Bar Sushi København ApS(indirekte)	Kolding	ApS	90,00
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
K/S Silkeborg 2007	Kolding	K/S	50,00
WOK POP ApS	Kolding	ApS	50,00
Hvilestedet ApS	Kolding	ApS	25,00
Udviklingselskabet kolding ApS	Kolding	ApS	25,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	382.666	369.074	5.663.648	4.181.835
Anden gæld	320.624	305.019	1.205.136	0
	703.290	674.093	6.868.784	4.181.835

7 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte udgør 0 (31.12.2020: 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 Sydbank A/S' mellemværende hos Vejen Byudvikling ApS. Bankgælden udgør 0 kr pr. 31.12.2021.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør 17.627 t.kr. pr. 31.12.2021.

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 Kolding ApS, Zaggi Holding ApS, Århusvej 72 ApS, WOK POP ApS samt Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2021.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

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:

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.

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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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 nettorealiseringsværdi 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.