



## Kami ApS

Strandvejen 7  
6000 Kolding  
CVR-nr. 10288975

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2021

---

**Ole Bjørn Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kami ApS

Strandvejen 7

6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Ole Bjørn Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.06.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 30.06.2021

### **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 11.563 t.kr., der af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder - som for visse af disse også ejer investeringsejendomme - henvises også til note 4 og 5. Selskabets og tilknyttede virksomheders drift af investeringsejendomme har ikke været væsentligt påvirket af COVID-19 pandemien. Det er dog vanskeligt at vurdere om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser COVID-19 kan have på den fremadrettede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2020.

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.

Selskabet har overfor datterselskaberne Bar Sushi Kolding, Politirazzia ApS, Zaggi Holding ApS, Århusvej 72 samt Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2021.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer en positiv indtjening i det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>438.515</b>	<b>(60.122)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.000.000	1.000.000
Andre driftsomkostninger		0	(105.330)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.438.515</b>	<b>834.548</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.469.464	4.900.712
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		255.681	(207.092)
Andre finansielle indtægter	1	883.053	189.281
Andre finansielle omkostninger	2	(1.478.523)	(1.144.278)
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.568.190</b>	<b>4.573.171</b>
Skat af årets resultat	3	(1.005.067)	159.537
<b>Årets resultat</b>		<b>11.563.123</b>	<b>4.732.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		113.000	0
Overført resultat		11.450.123	4.732.708
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.563.123</b>	<b>4.732.708</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		24.664.787	13.548.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>24.664.787</b>	<b>13.548.753</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.461.621	27.739.093
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.562.006	2.306.418
Udskudt skat		0	432.874
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>37.023.627</b>	<b>30.478.385</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>61.688.414</b>	<b>44.027.138</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.736.745	4.206.200
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		997.970	1.045.442
Andre tilgodehavender		5.039.333	968.659
Tilgodehavende skat		0	36.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		995.476	0
Periodeafgrænsningsposter		51.959	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.821.483</b>	<b>6.256.301</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>235.953</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.057.436</b>	<b>6.256.301</b>
<b>Aktiver</b>		<b>77.745.850</b>	<b>50.283.439</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		28.777.767	22.532.608
Overført overskud eller underskud		2.938.476	(2.266.488)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		113.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>32.039.243</b>	<b>20.476.120</b>
Andre hensatte forpligtelser		1.413.039	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.413.039</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.864.636	6.220.402
Anden gæld		1.500.918	1.807.146
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.365.554</b>	<b>8.027.548</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	674.093	312.657
Bankgæld		0	5.226.148
Deposita		45.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.106.868	861.067
Gæld til associerede virksomheder		0	162.481
Skyldig skat		937.476	0
Anden gæld		30.114.577	15.167.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.928.014</b>	<b>21.779.771</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.293.568</b>	<b>29.807.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>77.745.850</b>	<b>50.283.439</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	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	22.532.608	(2.266.488)	0	20.476.120
Årets resultat	0	6.245.159	5.204.964	113.000	11.563.123
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>28.777.767</b>	<b>2.938.476</b>	<b>113.000</b>	<b>32.039.243</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	307.178	135.122
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	14.592	41.244
Renteindtægter i øvrigt	69.691	12.915
Øvrige finansielle indtægter	491.592	0
	<b>883.053</b>	<b>189.281</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	106.444	35.811
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	16.669
Renteomkostninger i øvrigt	1.316.042	1.034.473
Øvrige finansielle omkostninger	56.037	57.325
	<b>1.478.523</b>	<b>1.144.278</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	432.874	(162.195)
Regulering vedrørende tidligere år	572.193	2.658
	<b>1.005.067</b>	<b>(159.537)</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.629.482	202.819
Tilgange	5.116.034	0
Afgange	(1.000.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.745.516</b>	<b>202.819</b>
Opskrivninger primo	3.919.271	0
Årets opskrivninger	7.000.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.919.271</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(202.819)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(202.819)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.664.787</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

##### Ejendom 1:

Ejendommen er en industriejendom 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 industri ejendom, beliggende centralt Kolding. Ejendommen er erhvervet i efteråret 2020.

Ejendommen er optaget i regnskabet til købsprisen, idet denne vurderes at være udtryk for dagsværdien, idet ejendommen er erhvervet i efteråret 2020 fra tredjemand.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.505 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 industri ejendom. Ejendommen er erhvervet i 2020

Det anvendte afkastkrav er på 6,98%. En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 209 t.kr

Selskabet har udover ovenstående, 2 grundstykker med en samlet dagsværdi på 2mDKK. Det ene grundstykke er erhvervet ultimo året og udgør 1.100 t.kr og pr. balancedagen optaget til købsprisen som vurderes at være et udtryk for dagsværdien.

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	4.612.001	2.933.858	432.874
Overførsler	224.500	(224.500)	0
Tilgange	750.001	0	0
Afgange	(50.000)	0	(432.874)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.536.502</b>	<b>2.709.358</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	23.127.092	0	0
Overførsler	335.395	0	0
Andel af årets resultat	5.469.464	0	0
Andre reguleringer	(14.331)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	7.499	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.925.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(627.440)	0
Overførsler	0	(226.382)	0
Andel af årets resultat	0	255.681	0
Udbytte	0	(150.037)	0
Andre reguleringer	0	600.826	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(147.352)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.461.621</b>	<b>2.562.006</b>	<b>0</b>

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2020. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2020 er værdiansat til dagsværdi. For omtale heraf henvises også til ledelsesberetningen side 6.

Selskabet har overfor Bar Sushi Kolding, Zaggi Holding ApS, Århusvej 72, Politirazzia ApS samt Hvilestedet ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2021.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
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
Politirazzia 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
Bar Sushi København ApS(indirekte)	Kolding	ApS	90
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,04

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

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	369.074	22.484	5.864.636	4.576.099
Anden gæld	305.019	290.173	1.500.918	0
	<b>674.093</b>	<b>312.657</b>	<b>7.365.554</b>	<b>4.576.099</b>

## 7 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte udgør 0 (31.12.2019: 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. 31.12.2020.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør 18.504 t.kr. pr. 31.12.2020.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har overfor Bar Sushi Kolding, Zaggi Holding ApS, Århusvej 72, Politirazzia 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.

**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 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 gøtgørelser 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 renoveringsarbejder o.l.

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

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.

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 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.

### **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.

### **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.