



Kami ApS

Strandvejen 7
6000 Kolding
CVR-nr. 10288975

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2020

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kami ApS

Strandvejen 7

6000 Kolding

CVR-nr.: 10288975

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Ole Bjørn Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 04.06.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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, gør vi opmærksom på, at oplysninger i note 5 og 6, hvor ledelsen redegør for forhold vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme, kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt udskudt skatteaktiv.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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 04.06.2020

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 4.733 t.kr., der af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdien pr. 31.12.2019 ud fra skønnede handelsværdier foretaget af ledelsen.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2019. En række af disse selskaber ejer ligeledes investeringsejendomme, som pr. 31.12.2019 er værdiansat til forventet handelsværdi.

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

Selskabet har overfor de tilknyttede virksomheder Vejen Byudvikling ApS, Kami Ejendomme ApS og Politirazzia ApS givet tilsagn om at stille den fornødne driftslikviditet til rådighed for selskaberne i perioden indtil 31.12.2020.

Selskabet har pr. 31.12.2019 indregnet et skatteaktiv på 433 t.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at inden for en kortere årrække på 3-5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(60.123)	(43.293)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	2.919.271
Andre driftsomkostninger		(105.330)	(1.173.606)
Driftsresultat		834.547	1.702.372
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.900.712	6.588.981
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(207.092)	1.462.018
Andre finansielle indtægter	1	189.281	261.775
Andre finansielle omkostninger	2	(1.144.277)	(1.173.743)
Resultat før skat		4.573.171	8.841.403
Skat af årets resultat	3	159.537	(640.276)
Årets resultat		4.732.708	8.201.127
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.732.708	8.201.127
Resultatdisponering		4.732.708	8.201.127

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		13.548.753	14.048.753
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	13.548.753	14.048.753
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.739.093	24.522.506
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.306.418	5.295.687
Udskudt skat		432.874	270.679
Finansielle aktiver	5	30.478.385	30.088.872
Anlægsaktiver		44.027.138	44.137.625
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.213.602	2.499.168
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.045.443	46.046
Andre tilgodehavender		963.768	847.940
Tilgodehavende selskabsskat		36.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	839.824
Tilgodehavender		6.258.813	4.238.478
Omsætningsaktiver		6.258.813	4.238.478
Aktiver		50.285.951	48.376.103

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.532.608	22.532.608
Overført overskud eller underskud		(2.266.488)	(6.999.196)
Egenkapital		20.476.120	15.743.412
Gæld til realkreditinstitutter		6.220.402	6.247.303
Anden gæld		1.807.146	2.098.469
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.027.548	8.345.772
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	312.657	290.737
Bankgæld		5.226.148	5.442.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	57.435
Gæld til tilknyttede virksomheder		861.066	2.153.210
Gæld til associerede virksomheder		162.481	966.681
Skyldig selskabsskat		0	115.964
Anden gæld		15.169.931	15.259.924
Kortfristede gældsforpligtelser		21.782.283	24.286.919
Gældsforpligtelser		29.809.831	32.632.691
Passiver		50.285.951	48.376.103
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	210.000	22.532.608	(6.999.196)	15.743.412
Årets resultat	0	0	4.732.708	4.732.708
Egenkapital ultimo	210.000	22.532.608	(2.266.488)	20.476.120

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	135.122	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	41.244	26.155
Renteindtægter i øvrigt	12.915	6.731
Øvrige finansielle indtægter	0	228.889
	189.281	261.775

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.102	301
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	16.669	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.033.181	1.052.454
Øvrige finansielle omkostninger	57.325	120.988
	1.144.277	1.173.743

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(162.195)	2.059.021
Regulering vedrørende tidligere år	2.658	(20)
Refusion i sambeskatning	0	(1.418.725)
	(159.537)	640.276

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	11.129.482	202.819
Afgange	(1.500.000)	0
Kostpris ultimo	9.629.482	202.819
Opskrivninger primo	2.919.271	0
Årets opskrivninger	1.000.000	0
Opskrivninger ultimo	3.919.271	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(202.819)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(202.819)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.548.753	0

Selskabets investeringsejendomme er værdiansæt til dagsværdi pr. 31.12.2019 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.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Udskudt skat kr.
Kostpris primo	4.675.001	2.858.217	270.679
Overførsler	(63.000)	63.000	0
Tilgange	0	32.900	162.195
Afgange	0	(20.259)	0
Kostpris ultimo	4.612.001	2.933.858	432.874
Opskrivninger primo	19.847.505	2.437.470	0
Overførsler	(421.421)	(2.437.470)	0
Andel af årets resultat	4.901.008	0	0
Udbytte	(1.200.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	23.127.092	0	0
Overførsler	0	2.858.891	0
Andel af årets resultat	0	(160.920)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	68.732	0
Andre reguleringer	0	(3.844)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(3.390.299)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(627.440)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.739.093	2.306.418	432.874

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

Selskabet har pr. 31.12.2019 indregnet et skatteaktiv på 433 t.kr. Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget i forventning om, at indenfor en kortere årrække på 3-5 år gør det muligt at udnytte skatteaktivet, enten i selskabet selv eller hos sambeskattede selskaber.

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
Politirazzia ApS	Kolding	ApS	100,00
Wanted ApS	Kolding	ApS	100,00
European Escrow Service 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

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kolding Ejendomsudvikling ApS	Kolding	ApS	50,00
Kami Ejendomme ApS	Kolding	ApS	50,00
Vejen Byudvikling I/S	Kolding	I/S	50,00
Ziggi Holding ApS	Kolding	ApS	50,00
HVilestedet ApS	Kolding	ApS	25,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.484	14.687	6.220.402	4.739.104
Anden gæld	290.173	276.050	1.807.146	513.837
	312.657	290.737	8.027.548	5.252.941

7 Personaleforhold

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte udgør 0 (31.12.2018: 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 321 t.kr. pr. 31.12.2019.

Selskabet kautionerer for Nykredit Realkredit A/S' mellemværende med Koldingfjord Ejendomsinvest ApS. Realkreditgælden udgør 15.879 t.kr. pr. 31.12.2019.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. 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.

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 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.

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 renoveringsarbejder o.l.

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.

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 selskabsskat

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.

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.