



Real Danmark Ejendomme I A/S

Kongens Nytorv 28, 1.
1050 København K
CVR-nr. 14450505

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.04.2020

Henrik Wessmann Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Real Danmark Ejendomme I A/S

Kongens Nytorv 28, 1.

1050 København K

CVR-nr.: 14450505

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Henrik Wessmann Jensen, formand

Bo Rigmund Sattrup

Christoffer Ploug Sørensen

Direktion

Christoffer Ploug Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Real Danmark Ejendomme I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.04.2020

Direktion

Christoffer Ploug Sørensen

direktør

Bestyrelse

Henrik Wessmann Jensen

formand

Bo Rigmond Sattrup

Christoffer Ploug Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Real Danmark Ejendomme I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Real Danmark Ejendomme I A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 24.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af fast ejendom samt anden investerings aktivitet.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet Real Danmark A/S overtog Real Danmark Ejendomme I den 6. september 2019.

Den tidligere ejer havde forinden transaktionsdatoen den 6. september 2019 frasolgt aktiver og hævet udbytte i henhold til resultatdisponeringen i årsrapporten for 2018 samt ekstraordinært udbytte i løbet af 2019.

Det væsentligste aktiv, der indgik i selskabet på transaktionsdagen var en strøgejendom i København. Denne investeringsejendom er på statusdagen fortsat det væsentligste aktiv i selskabet.

Årets resultat udgør et overskud på 34.931 t.kr. efter skat og 43.339 t.kr. før skat.

Andelen af årets resultat siden transaktionsdatoen udgør et overskud på 36.823 t.kr. efter skat og 41.590 t.kr. før skat. Heraf udgør dagsværdiregulering 42.712 t.kr. før skat. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendte regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene og fremtidig nettoindtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendomme består dels af boligejendomme og erhvervslejemål. Ejendommene måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Selskabets ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.635.569	3.508.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.212.049	(1.336.094)
Driftsresultat		38.847.618	2.172.649
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.119.911	10.057.925
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	693.076
Andre finansielle indtægter	2	2.015.845	2.750.513
Andre finansielle omkostninger	3	(2.644.134)	(518.238)
Resultat før skat		43.339.240	15.155.925
Skat af årets resultat	4	(8.408.649)	(930.920)
Årets resultat		34.930.591	14.225.005
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	40.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		49.756.819	0
Overført resultat		(14.826.228)	(25.774.995)
Resultatdisponering		34.930.591	14.225.005

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		140.000.000	173.663.906
Materielle aktiver	5	140.000.000	173.663.906
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.123	22.849.551
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	37.748.811
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.472.775
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.498.383
Finansielle aktiver	6	250.123	64.569.520
Anlægsaktiver		140.250.123	238.233.426
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.803.520
Andre tilgodehavender		380.732	20.809.105
Periodeafgrænsningsposter		9.227	15.462
Tilgodehavender		389.959	29.628.087
Likvide beholdninger		572.009	0
Omsætningsaktiver		961.968	29.628.087
Aktiver		141.212.091	267.861.513

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	24.012.326
Overført overskud eller underskud		52.233.146	43.047.048
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	40.000.000
Egenkapital		52.733.146	107.559.374
Udskudt skat		26.710.000	21.696.005
Hensatte forpligtelser		26.710.000	21.696.005
Gæld til realkreditinstitutter		0	90.084.384
Bankgæld		44.365.000	0
Deposita		952.765	991.813
Anden gæld		10.152.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	55.469.765	91.076.197
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	0	429.538
Bankgæld		261.492	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	46.484.597
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204.608	29.559
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.383.081	0
Skyldig selskabsskat		3.164.788	229.938
Anden gæld		285.211	348.421
Kortfristede gældsforpligtelser		6.299.180	47.529.937
Gældsforpligtelser		61.768.945	138.606.134
Passiver		141.212.091	267.861.513
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	24.012.326	43.047.048	0	40.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(40.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(49.756.819)	0
Årets resultat	0	(24.012.326)	9.186.098	49.756.819	0
Egenkapital ultimo	500.000	0	52.233.146	0	0

	I alt kr.
Egenkapital primo	107.559.374
Udbetalt ordinært udbytte	(40.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(49.756.819)
Årets resultat	34.930.591
Egenkapital ultimo	52.733.146

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendomme består dels af boligejendomme og erhvervslejemål. Ejendommene måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. Selskabets ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening. Der henvises til anlægsnoten, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.008.445	1.058.368
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	43.383
Renteindtægter i øvrigt	0	1.618.536
Valutakursreguleringer	7.400	30.226
	2.015.845	2.750.513

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.781	0
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	24.592
Renteomkostninger i øvrigt	1.091.445	493.646
Valutakursreguleringer	5.342	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.545.566	0
	2.644.134	518.238

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	3.394.654	718.938
Ændring af udskudt skat	5.013.995	212.005
Regulering vedrørende tidligere år	0	(23)
	8.408.649	930.920

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	85.886.858
Tilgange	3.787.951
Afgange	(66.714.624)
Kostpris ultimo	22.960.185
Opskrivninger primo	87.777.048
Opskrivninger ultimo	87.777.048
Årets dagsværdireguleringer	36.212.049
Tilbageførsel ved afgang	(6.949.282)
Dagsværdireguleringer ultimo	29.262.767
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.000.000

Op- og nedskrivninger på investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,28% pr. 31.12.2019 mod et afkastkrav mellem 3,25% og 3,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 28,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point ved forøge værdien med 38,5 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 7,0 mio. kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.813 m², der skal bestå af erhvervsudlejning på 1.575 m² samt beboelsesudlejning på 338 m², når ejendommen er færdigrenoveret. På erhvervsudlejningen er der budgetteret med en leje pr. m² på mellem 2.000 - 10.500 kr. alt efter lejemålets anvendelsesmulighed. Beboelsesudlejningen er budgetteret med 2.000 kr. pr. m². Ejendommen er beliggende i København.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	285.000	25.000
Afgange	(34.877)	(25.000)
Kostpris ultimo	250.123	0
Opskrivninger primo	22.564.551	1.447.775
Tilbageførsel ved afgang	(22.564.551)	(1.447.775)
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	250.123	0

Kapitalandele i dattervirksomheder	Ejerandel %
VP Frankfurt II-A ApS	100%

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	429.538	0	
Bankgæld	0	44.365.000	39.600.000
Deposita	0	952.765	
Anden gæld	0	10.152.000	
	429.538	55.469.765	39.600.000

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hawk Investments ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 55.345 t.kr. i selskabets investeringsejendom.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 100 mio. kr., der giver pant i investeringsejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 140 mio. kr. pr. 31.12.2019

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pantsat overfor tredjemand. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene udgør 250 t.kr. pr. 31.12.2019.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Hawk Investments ApS, København, CVR-nr. 25083288

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Real Danmark A/S, København, CVR-nr. 36538228

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 nedenstående regnskabspraksis.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

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.

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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

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.

Tilgodehavender

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

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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