



Keld Droob A/S

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 18131544

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.11.2020

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keld Droob A/S
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18131544
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Anders Droob, formand
Jeppe Droob
Sisse Droob Knudsen

Direktion

Jeppe Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Keld Droob 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.11.2020

Direktion

Jeppe Droob
direktør

Bestyrelse

Anders Droob
formand

Jeppe Droob

Sisse Droob Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Keld Droob A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keld Droob A/S for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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.

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.

Esbjerg, den 12.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 20,2 mio. kr. mod 46,3 mio.kr. sidste år. Resultat betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen udloddet 135 mio. kr. i ekstraordinært udbytte (ikke-regulerende begivenhed).

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.630.190	12.482.795
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	12.528.719
Personaleomkostninger	1	(427.714)	(247.286)
Af- og nedskrivninger	2	(2.155)	(2.588)
Driftsresultat		12.200.321	24.761.640
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.463.707	26.213.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(411.048)	(484.474)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		26.263	0
Andre finansielle indtægter	3	67.336	11.552.212
Andre finansielle omkostninger	4	(3.149.308)	(10.446.250)
Resultat før skat		22.197.271	51.596.312
Skat af årets resultat	5	(1.997.434)	(5.326.820)
Årets resultat		20.199.837	46.269.492
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.199.837	46.269.492
Resultatdisponering		20.199.837	46.269.492
Udbytte udloddet efter balancedagen:			
Ekstraordinært udbytte		135.000.000	0

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		363.728.108	343.448.276
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.155
Materielle aktiver	6	363.728.108	343.450.431
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		167.220.772	189.426.219
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.741.221	18.152.269
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.708
Finansielle aktiver	7	184.961.993	207.583.196
Anlægsaktiver		548.690.101	551.033.627
Andre tilgodehavender		7.806.672	16.026.784
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		92.731	1.189.286
Tilgodehavender		7.899.403	17.216.070
Likvide beholdninger		12.599.103	14.759.069
Omsætningsaktiver		20.498.506	31.975.139
Aktiver		569.188.607	583.008.766

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	7.365.262
Overført overskud eller underskud		311.289.678	297.311.621
Egenkapital		311.889.678	305.276.883
Udskudt skat		28.945.465	30.017.000
Hensatte forpligtelser		28.945.465	30.017.000
Gæld til realkreditinstitutter		132.417.632	132.553.303
Deposita		1.860.016	1.273.557
Anden gæld		33.688.682	26.206.906
Langfristede gældsforpligtelser	8	167.966.330	160.033.766
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.934.380	2.668.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.934.664	386.452
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.040.113	18.915.971
Gæld til associerede virksomheder		9.212.051	10.034.780
Skyldig selskabsskat		0	1.098.748
Anden gæld	9	44.265.926	54.577.119
Kortfristede gældsforpligtelser		60.387.134	87.681.117
Gældsforpligtelser		228.353.464	247.714.883
Passiver		569.188.607	583.008.766
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	7.365.262	297.311.621	305.276.883
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(10.151.138)	(10.151.138)
Øvrige egenkapitalposter	0	(5.669.154)	0	(5.669.154)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	2.233.250	2.233.250
Overført til reserver	0	(1.696.108)	1.696.108	0
Årets resultat	0	0	20.199.837	20.199.837
Egenkapital ultimo	600.000	0	311.289.678	311.889.678

Noter

1 Personalemkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	427.714	247.286
	427.714	247.286
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.155	2.588
	2.155	2.588

3 Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	153.430
Renteindtægter i øvrigt	67.336	1.735.313
Dagsværdireguleringer	0	6.282.269
Øvrige finansielle indtægter	0	3.381.200
	67.336	11.552.212

4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	254.085	352.702
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	177.271	187.106
Renteomkostninger i øvrigt	1.831.227	5.070.727
Dagsværdireguleringer	0	1.622.654
Øvrige finansielle omkostninger	886.725	3.213.061
	3.149.308	10.446.250

5 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	67.184	0
Ændring af udskudt skat	1.930.250	5.326.820
	1.997.434	5.326.820

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	221.514.379	113.165
Tilgange	20.279.832	0
Kostpris ultimo	241.794.211	113.165
Opskrivninger primo	121.933.897	0
Opskrivninger ultimo	121.933.897	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(111.010)
Årets afskrivninger	0	(2.155)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(113.165)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	363.728.108	0

Selskabet har 3 investeringsejendomme, som er beliggende i København. Ejendommene er blandede ejendomme med helholdsvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom. Ejendommene er henholdsvis 1.419 m², 1.512 m² og 2.141 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

To af ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 12.777 t.kr. Den tredje ejendom har netop undergået en større ombygning, og ledelsen er i færd med at forhandle med kommende lejere.

I den ene ejendom har den primære lejer en resterende uopsigelig lejeperiode på 9 år. De øvrige lejekontrakter er med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-36 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 597 t.kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør imellem 4,25% - 4,5% pr. 30.06.2020 (4,25% - 4,5% pr. 30.06.2019) for ejendomme beliggende i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 31,6 mio. kr. Ejendomme i København er i gennemsnit værdiansat til 72 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	172.808.481	27.404.745	4.708
Afgange	0	0	(4.708)
Kostpris ultimo	172.808.481	27.404.745	0
Opskrivninger primo	16.617.738	0	0
Egenkapitalreguleringer	(5.669.154)	0	0
Andel af årets resultat	13.463.707	0	0
Udbytte	(30.000.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	(5.587.709)	0	0
Nedskrivninger primo	0	(9.252.476)	0
Afskrivninger på goodwill	0	(26.927)	0
Andel af årets resultat	0	(384.121)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(9.663.524)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	167.220.772	17.741.221	0

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KTD Ejendomselskab ApS	Esbjerg	ApS	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Breinholtgård I/S	Esbjerg	I/S	50
Breinholtgård Golf K/S	Esbjerg	K/S	50

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	171.000	394.000	132.417.632	111.887.295
Deposita	0	0	1.860.016	0
Anden gæld	2.763.380	2.274.047	33.688.682	26.153.662
	2.934.380	2.668.047	167.966.330	138.040.957

9 Anden gæld

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Moms og afgifter	321.737	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	79.336	26.498
Feriepengeforpligtelser	0	30.487
Anden gæld i øvrigt	43.864.853	54.520.134
	44.265.926	54.577.119

I anden gæld under langfristede forpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 34.452 t.kr. Der er indgået renteswaps for en samlet hovedstol på 135 mio. kr. og en restløbetid på 20-24 år. Der betales en fast rente på mellem 0,13% og 2,27% og modtages en variabel rente (Cibor3). Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på 50% af koncernens variabelt forrentede realkreditlån. Der er pr. 30.06.2020 indgået renteswaps for 75 mio.kr. til sikring af realkreditlån, hvor låneafregningen er sket efter statusdagen. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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 hæfter sammen med de øvrige interessenter for gælden i Breinholtgård I/S og Breinholtgård Golf K/S. Den samlede gæld udgør pr. 30.06.2020, 7.810 t.kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 363.728 t.kr.

Bankindestående på 9.981 t.kr. står på sikret konto.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankindestående på 9.981 t.kr. står til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber. Bankgæld i koncernforbundne selskaber udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2020, og finansielle instrumenter udgør 37.666 t.kr. pr. 30.06.2020.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for det samlede bankengagement i Breinholtgård I/S. Den samlede bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2020

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

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

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

3-5 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 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.

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 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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra afskrivningsperioden på ejendommen i den associerede virksomhed, da goodwillen knytter sig hertil. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år, idet merværdien er knyttet til fast ejendom.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 nominal værdi.

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.