



Kolding Ejendomsinvest A/S

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 24259196

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.05.2020

Kristian Victor Krogh
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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

Kolding Ejendomsinvest A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 24259196

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Lars Leo Thylander, formand

Kristian Victor Krogh

Henrik Køhn

Direktion

Carsten Viggo Bæk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kolding Ejendomsinvest 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 29.05.2020

Direktion

Carsten Viggo Bæk

direktør

Bestyrelse

Lars Leo Thylander

formand

Kristian Victor Krogh

Henrik Køhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Ejendomsinvest 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.

Kolding, den 29.05.2020

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 med henblik på udlejning og udvikling af projekter til salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.948 t.kr., der er et resultat af negative dagsværdireguleringer af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

COVID-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet har haft væsentlig indflydelse på det danske samfund i 2020. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke men kan påvirke selskabet negativt, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.619.700	8.714.788
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.362.810)	12.150.000
Personaleomkostninger	2	(622.681)	(510.587)
Af- og nedskrivninger	3	(66.666)	(81.145)
Driftsresultat		567.543	20.273.056
Andre finansielle indtægter	4	261.796	425.953
Andre finansielle omkostninger	5	(5.852.886)	(5.720.991)
Resultat før skat		(5.023.547)	14.978.018
Skat af årets resultat	6	1.075.173	(3.146.316)
Årets resultat		(3.948.374)	11.831.702
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.948.374)	11.831.702
Resultatdisponering		(3.948.374)	11.831.702

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		206.100.000	216.040.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	821.162
Materielle aktiver	7	206.100.000	216.861.162
Andre tilgodehavender		2.978.843	2.843.002
Finansielle aktiver	8	2.978.843	2.843.002
Anlægsaktiver		209.078.843	219.704.164
Andre tilgodehavender		6.237.872	491.000
Periodeafgrænsningsposter		0	16.977
Tilgodehavender		6.237.872	507.977
Likvide beholdninger	9	2.321.264	2.312.915
Omsætningsaktiver		8.559.136	2.820.892
Aktiver		217.637.979	222.525.056

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		54.205.756	58.656.845
Egenkapital		54.705.756	59.156.845
Udskudt skat		10.644.000	12.062.000
Hensatte forpligtelser		10.644.000	12.062.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.382.533	106.151.047
Langfristede gældsforpligtelser	10	11.382.533	106.151.047
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	100.025.068	4.464.112
Bankgæld		2.844.300	3.078.126
Deposita		3.643.882	3.491.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.978	244.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.436.269	14.106.712
Skyldige sambeskatningsbidrag		201.036	612.214
Anden gæld	11	20.627.157	19.157.993
Kortfristede gældsforpligtelser		140.905.690	45.155.164
Gældsforpligtelser		152.288.223	151.306.211
Passiver		217.637.979	222.525.056
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	58.656.845	59.156.845
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(644.506)	(644.506)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	141.791	141.791
Årets resultat	0	(3.948.374)	(3.948.374)
Egenkapital ultimo	500.000	54.205.756	54.705.756

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af COVID-19.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold i øvrigt, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	564.819	499.505
Andre omkostninger til social sikring	10.657	7.370
Andre personaleomkostninger	47.205	3.712
	622.681	510.587
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	66.666	81.145
	66.666	81.145

4 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	71.854
Renteindtægter i øvrigt	25.916	71.854
Dagsværdireguleringer	230.534	282.245
Øvrige finansielle indtægter	5.346	0
	261.796	425.953

5 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	544.498	729.948
Renteomkostninger i øvrigt	1.638.849	1.880.410
Valutakursreguleringer	2.538.072	2.757.134
Øvrige finansielle omkostninger	1.131.467	353.499
	5.852.886	5.720.991

6 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	342.827	444.316
Ændring af udskudt skat	(1.418.000)	2.702.000
	(1.075.173)	3.146.316

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	160.086.096	1.086.254
Tilgange	822.810	0
Afgange	(5.198.460)	(1.086.254)
Kostpris ultimo	155.710.446	0
Opskrivninger primo	55.953.904	0
Årets opskrivninger	(6.362.810)	0
Tilbageførsel ved afgang	798.460	0
Opskrivninger ultimo	50.389.554	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(265.092)
Årets afskrivninger	0	(66.666)
Tilbageførsel ved afgang	0	331.758
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	206.100.000	0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabet er handlet 31.12.2019, hvorfor investeringsejendommene er værdiansat til handelsværdier pr. 31.12.2019.

Dagsværdierne er 31.12.2018 beregnet ud fra afkastkrav i niveauet 4,30% - 6,35%, afhængig af ejendommenes beliggenhed, stand og lejepotentiale.

Retailejendom beliggende i Kolding er værdisat med afkastkrav på 5,0% i 2018.

Boligudlejningsejendomme i Kolding er værdisat med afkastkrav på 4,30-5,60% i 2018.

Boligudlejningsejendom i Haderslev er værdisat med afkastkrav på 6,35% i 2018.

8 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	2.843.002
Tilgange	843.102
Afgange	(707.261)
Kostpris ultimo	2.978.843
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.978.843

Andre tilgodehavender på 2.979 t.kr. omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringsloven § 18B. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer.

9 Likvide beholdninger

Af beløbet indestår 2.313 t.kr. på deponeringskonto.

10 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	100.025.068	4.464.112	11.382.533	7.493.606
	100.025.068	4.464.112	11.382.533	7.493.606

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af 4 indgåede aftaler om renteswaps til sikring af renterisikoen på selskabets prioritetsgæld. Aftalerne er renteswaps indgået i EUR, hvor variabel rente er swappet til fast rente. Aftalerne er indgået med Nykredit som modpart. Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til realkreditinstitutter med fuld afdragsstøtte. Restgælden pr. 31. december 2019 udgør 19.357 t.kr. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

11 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	851.148	44.155
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	28.836	25.356
Feriepengeforpligtelser	61.650	30.000
Afledte finansielle instrumenter	17.180.228	16.766.257
Anden gæld i øvrigt	2.505.295	2.292.225
	20.627.157	19.157.993

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af 4 indgåede aftaler om renteswaps til sikring af renterisikoen på selskabets prioritetsgæld. Aftalerne er renteswaps indgået i EUR, hvor variabel rente er swappet til fast rente. Aftalerne er indgået med Nykredit som modpart.

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Der er indgået administrationsaftale omkring ejendomsadministration med 6 måneders binding, forpligtelse for 6 måneder udgør i størrelsesordenen 250 t.kr.

13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kolding Ejendomsinvest Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 46.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 206.100 t.kr.

Indestående på deponeringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi er 2.313 t.kr.

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.

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.

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, som kan henføres til sikring af fremtidige transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnet direkte på egenkapitalen.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

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, herunder avance ved salg af ejendomme og administrationsvederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og 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.

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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

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 dattervirksomheder. 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 anlægsaktiver 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 netto-indtjening 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende 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.