



Remien Holding ApS

Kystvejen 43, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25591666

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.03.2021

Christian Claes Remien
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Remien Holding ApS

Kystvejen 43, 1.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25591666

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Åge Tang-Andersen, formand

Christian Claes Remien

Carsten Gørtz Petersen

Direktion

Christian Claes Remien

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Remien Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.03.2021

Direktion

Christian Claes Remien

Bestyrelse

Åge Tang-Andersen
formand

Christian Claes Remien

Carsten Gørtz Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Remien Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Remien Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Aarhus, den 01.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Steen Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering, udvikling, og udlejning af ejendomme. Geografisk hovedfokus er Aarhus og Trekantsområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabet har implementeret en strategiplan for årene 2021 – 2025 med følgende hovedelementer:

- Overtaget de resterende 50% af aktierne i Andersen og Remien Holding ApS
- Ændret finansieringsstruktur.
- Ny strategi med fokus på drift og projektudvikling.
- 5 årige finansieringstilsagn fra bankerne.

Der er samtidig indskudt ansvarlig EK på 26 mio. kr i selskabet, hvorved den samlede egenkital udgør 90 mio kr.

Forventet udvikling

Selskabet forventer, med flere gode udviklingsprojekter i pipelinen og en styrket organisation, således en fortsat positiv udvikling.

Der er desuden stor fokus på optimering af basis driften på selskabets portefølje.

Selskabets bankforbindelser har godkendt budget og strategiplanerne og givet 5 årige kredittilsagn hertil.

Det er selskabernes målsætning at fortsætte den væsentlige forbedring af soliditetsgraden der er sket i de sidste år

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 ikke påvirker selskabet.

Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Det vurderes derfor ikke at have væsentligt indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.660.759	9.013.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.176.946	21.688.155
Personaleomkostninger	2	(2.070.000)	(1.505.000)
Af- og nedskrivninger	3	0	(391.403)
Andre driftsomkostninger		4.109.653	0
Driftsresultat		8.877.358	28.804.926
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.678.929	22.001.034
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	19.148.731
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		255.126	296.229
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.499.792	1.114.397
Andre finansielle indtægter		82.973	275.031
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(466.246)	(392.064)
Andre finansielle omkostninger		(16.765.684)	(11.319.176)
Resultat før skat		16.162.248	59.929.108
Skat af årets resultat	4	8.359.831	(2.064.251)
Årets resultat		24.522.079	57.864.857
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.522.079	57.864.857
Resultatdisponering		24.522.079	57.864.857

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		290.962.601	298.486.944
Materielle aktiver		290.962.601	298.486.944
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		132.282.707	67.240.265
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	28.282.572
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.866.607	4.821.481
Andre tilgodehavender		320.000	0
Finansielle aktiver	5	137.469.314	100.344.318
Anlægsaktiver		428.431.915	398.831.262
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.113	114.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.598.712	14.396.018
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	8.066.665
Udskudt skat		7.704.850	0
Andre tilgodehavender		20.779	50.772
Tilgodehavender		71.380.454	22.628.375
Likvide beholdninger		2.980.956	204.254
Omsætningsaktiver		74.361.410	22.832.629
Aktiver		502.793.325	421.663.891

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.315.162	0
Overført overskud eller underskud		57.002.624	36.912.489
Egenkapital		63.442.786	37.037.489
Andre hensatte forpligtelser		0	2.386.205
Hensatte forpligtelser		0	2.386.205
Ansvarlig lånekapital	6	26.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		233.104.599	193.759.186
Bankgæld		81.944.904	0
Deposita		1.400.792	736.386
Anden gæld		26.502.124	50.365.862
Langfristede gældsforpligtelser	7	368.952.419	244.861.434
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.755.456	700.076
Bankgæld		1.343.510	110.319.662
Deposita		2.857.883	2.963.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	299.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.104.839	403.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.632.764	18.013.478
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		830	830
Anden gæld		22.702.838	4.677.909
Kortfristede gældsforpligtelser		70.398.120	137.378.763
Gældsforpligtelser		439.350.539	382.240.197
Passiver		502.793.325	421.663.891
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	36.912.489	37.037.489
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	718.088	718.088
Øvrige egenkapitalposter	0	1.323.110	0	1.323.110
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(157.980)	(157.980)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(5.000.000)	5.000.000	0
Overført til reserver	0	(12.686.877)	12.686.877	0
Årets resultat	0	22.678.929	1.843.150	24.522.079
Egenkapital ultimo	125.000	6.315.162	57.002.624	63.442.786

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,94 % med afkastkrav, for hver ejendom i intervallet 3,65%-8,50% pr. 31.12.2020, svarende nogenlunde til sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dags-værdi med 25.261 t.kr. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 31.383 t.kr. Samlet størrelse på ejendomme udgør 19.636 kvadratmeter, som består af 10 ejendomme.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendomme på 15.105 t.kr.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der indregnet tomgangsleje på 2.305 t.kr.

I tillæg til ovenstående har selskabet en byggerettighed svarende til 1.400 m². Denne er indregnet med 3.364 kr. pr. m² og indgår derfor med en værdi på 4.709 t.kr.

Selskabet har indgået både beboelses- og erhvervslejekontrakter med lejere. Beboelseslejekontrakter kan opsiges i henhold til lejeloven, mens erhvervslejemål er aftalt individuelt med både korte og lange opsigelsesvarsler.

2 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

3 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	391.403
	0	391.403

4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(7.862.831)	1.609.091
Regulering vedrørende tidligere år	0	455.160
Refusion i sambeskatning	(497.000)	0
	(8.359.831)	2.064.251

5 Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Højbjerg Plads ApS	Aarhus	ApS	100
Industriområdet 6+15+19 ApS	Aarhus	ApS	100
Investeringsselskabet Kerteminde ApS	Aarhus	ApS	100
Bredskiftecentret ApS	Aarhus	ApS	100
Re Lystrupvej ApS	Aarhus	ApS	100
Risagergård Invest ApS	Aarhus	ApS	51
Remien Ejendomme	Aarhus	ApS	100
Andersen & Remien Holding ApS	Aarhus	ApS	100

6 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital afdrages over 5 år. Formålet med optagelsen af den ansvarlige lånekapital er at finansiere selskabet i løbet af de næste 5 år, hvor koncernen foretager refinansiering.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	26.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.755.456	700.076	233.104.599	200.667.138
Bankgæld	0	0	81.944.904	0
Deposita	0	0	1.400.792	0
Anden gæld	0	0	26.502.124	26.502.124
	1.755.456	700.076	368.952.419	227.169.262

Selskabet har fastrentevalutaswap på 9,6 mio. euro til en fast rente på 4,44% modtagende EURIBOR3-rente, der løber frem til 2028. Markedsværdi heraf er afhængig af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 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 administrationselskabet i årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 290.963 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 150.749 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i datterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i datterselskaberne.

Selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder er pantsat til Jyske Bank. Den regnskabsmæssige værdi er 131.476 t.kr.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillinger over for Jyske Bank og Collector Bank AB for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Group ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2020 er 50.582 t.kr. Likvide beholdninger og andre værdipapirer er tilsvarende stillet til sikkerhed for bankerne.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 moderselskabet og alle dets 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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.