



ANF Enterprises ApS

Niels Hemmingsens Gade 36, 1153 København
K
CVR-nr. 27587445

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.01.2020

Adam Nederby Falbert
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.06.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ANF Enterprises ApS

Niels Hemmingsens Gade 36

1153 København K

CVR-nr.: 27587445

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Adam Nederby Falbert, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for ANF Enterprises ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.01.2020

Direktion

Adam Nederby Falbert
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ANF Enterprises ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANF Enterprises ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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.

København, den 13.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Claus Jorch Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 33712

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og virksomheder samt at eje og handle med aktier samt konsulentvirksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 realiseret et overskud på 15.752 kr. efter skat. Resultatet er positivt påvirket af salg af kapitalandele og aktier samt værdireguleringer af selskabets øvrige aktiver. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer også et positivt resultat i 2019/20.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.142.391)	(686.400)
Personaleomkostninger	2	(728.876)	(581.365)
Driftsresultat		(1.871.267)	(1.267.765)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(506.301)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.763.739	261.663.916
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		2.167.400	0
Andre finansielle indtægter	3	7.827.948	1.686.363
Andre finansielle omkostninger	4	(5.499.292)	(1.492.141)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		15.882.227	260.590.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.418	1.650.000
Resultat før skat		15.884.645	262.240.373
Skat af årets resultat	5	(132.868)	77.754
Årets resultat		15.751.777	262.318.127
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		55.300	13.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	16.500.000
Overført resultat		15.696.477	232.818.127
Resultatdisponering		15.751.777	262.318.127

Balance pr. 30.06.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		0	21.750.000
Materielle aktiver	6	0	21.750.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		41.341.904	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.778.556	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		69.623.402	100.080.802
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.462.280	74.702.397
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.641.922	155.000
Andre tilgodehavender		79.892.136	7.347.605
Finansielle aktiver	7	288.740.200	182.285.804
Anlægsaktiver		288.740.200	204.035.804
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	52.683
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.141.090	7.353.045
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		77.400	77.400
Udskudt skat		0	77.754
Andre tilgodehavender		218.066	997.981
Tilgodehavende selskabsskat		88.000	114.000
Tilgodehavender		7.524.556	8.672.863
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.429.371	2.367.781
Værdipapirer og kapitalandele		13.429.371	2.367.781
Likvide beholdninger		20.718.179	111.843.979
Omsætningsaktiver		41.672.106	122.884.623
Aktiver		330.412.306	326.920.427

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		42.494.349	31.094.185
Overført overskud eller underskud		280.014.084	275.717.771
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55.300	13.000.000
Egenkapital		322.688.733	319.936.956
Skyldig selskabsskat		25.114	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	25.114	0
Bankgæld		0	81.362
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.553.266	2.260.625
Anden gæld		145.193	4.641.484
Kortfristede gældsforpligtelser		7.698.459	6.983.471
Gældsforpligtelser		7.723.573	6.983.471
Passiver		330.412.306	326.920.427
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	31.094.185	275.717.771	13.000.000	319.936.956
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(13.000.000)	(13.000.000)
Årets resultat	0	11.400.164	4.296.313	55.300	15.751.777
Egenkapital ultimo	125.000	42.494.349	280.014.084	55.300	322.688.733

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

2 Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gager og lønninger	718.485	573.885
Andre omkostninger til social sikring	7.871	7.480
Andre personaleomkostninger	2.520	0
	728.876	581.365
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	530.584	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	5.369.564	937.050
Dagsværdireguleringer	1.072.470	77.381
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	70	21
Øvrige finansielle indtægter	855.260	671.911
	7.827.948	1.686.363

4 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	228.906	598.297
Dagsværdireguleringer	5.000.000	890.690
Øvrige finansielle omkostninger	270.386	3.154
	5.499.292	1.492.141

5 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	55.114	1
Ændring af udskudt skat	77.754	(77.755)
	132.868	(77.754)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.100.000
Afgange	(20.100.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	1.650.000
Opskrivninger ultimo	1.650.000
Tilbageførsel ved afgang	(1.650.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.650.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dog er ejendommen solgt i regnskabsåret.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	0	0	68.994.143	74.702.397	155.000
Overførsler	0	0	(40.200.000)	(59.178.931)	40.200.000
Tilgange	29.848.205	6.778.556	22.375.280	38.375.764	332.979
Afgange	0	0	(24.132.500)	(3.436.950)	(46.057)
Kostpris ultimo	29.848.205	6.778.556	27.036.923	50.462.280	40.641.922
Opskrivninger primo	0	0	31.086.658	0	0
Egenkapitalreguleringer	12.000.000	0	0	0	0
Andel af årets resultat	(403.429)	0	11.558.853	0	0
Udbytte	0	0	(280.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	262.050	0	0
Andre reguleringer	(102.872)	0	(41.082)	0	0
Opskrivninger ultimo	11.493.699	0	42.586.479	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.341.904	6.778.556	69.623.402	50.462.280	40.641.922
					Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo					7.347.605
Overførsler					59.178.931
Tilgange					20.157.858
Afgange					(6.792.258)
Kostpris ultimo					79.892.136
Opskrivninger primo					0
Egenkapitalreguleringer					0
Andel af årets resultat					0
Udbytte					0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender					0
Andre reguleringer					0
Opskrivninger ultimo					0
Regnskabsmæssig værdi ultimo					79.892.136

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Sølvgade Holding ApS	København	ApS	100
Allegade 4 ApS	København	ApS	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
ZoTo Drift ApS	København	ApS	20
Moker Ejendomme ApS	København	ApS	44,3
Moker Venture ApS	København	ApS	44,3
Provins Invest ApS	København	ApS	50
DAJ Ejendomme ApS	København	ApS	33
Custom House ApS	København	ApS	33
Havnens Bygningsudlejning A/S	København	ApS	25,8
Jagtvej 213 ApS	København	ApS	50
MAL Investmens ApS	København	ApS	33
Talind 2 ApS	København	ApS	50
Fuglebakkevej 88 Holding ApS	København	ApS	25
ANF/JANO Lersø Parkalle 107 ApS	København	ApS	50
TGP S272 Holding P/S	København	P/S	20
Rekom CIV K/S	København	K/S	25
Rekom CIV Komplementar ApS	København	ApS	25

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.
Skyldig selskabsskat	25.114
	25.114

Der er ingen gæld til forfald efter 5 år.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkautioner på 27.450 t.kr. vedrørende associerede virksomheders bankgæld.

Selskabet har påtaget sig pro rata selvskyldnerkaution med 25,8% overfor en associeret virksomheds prioritetsgæld med en samlet hovedstol på 25.680 t.kr. Selskabets selvskyldnerkaution er begrænset til selskabets proratoriske ejerandel på 25,8%, svarende til en kaution på 6.625 t.kr.

Anparter i Custom House ApS er pantsat som sikkerhed for gældsforpligtigelser i selskabet. Den bogførte værdi pr. 30.06.2019 af anparterne i Custom House ApS udgør 1.299 t.kr.

Selskabet har angivet en kaution på 4.500 t.kr. overfor en associeret virksomheds gæld. Gælden udgør 2.850 t.kr. pr. 30.06.2019.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, 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.

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.

Personaleomkostninger

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

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

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. Der henvises til ovenstående afsnit om

virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

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 børsnoterede og unoterede værdipapirer uden betydelig indflydelse. Måles til dagsværdi eller kostpris på balancedagen.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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