



Kikarama Holding ApS

Amagertorv 24, 3.
1160 København K
CVR-nr. 27976980

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.07.2022

Henrik Bajlum Mørkholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	14
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kikarama Holding ApS

Amagertorv 24, 3.

1160 København K

CVR-nr.: 27976980

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Henrik Bajlum Mørkholt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Kikarama Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.07.2022

Direktion

Henrik Bajlum Mørkholt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kikarama Holding ApS

Revisionspåtegningen på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kikarama Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Moderselskabet har ved en fejl ydet lån til moderselskabets kapitalejer i indeværende regnskabsår. Lånet er indfriet pr. balancedagen. Lånet er ydet i strid med selskabsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 07.07.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	16.911	35.861	34.318	32.776
Driftsresultat	1.999	11.186	15.397	18.523
Resultat af finansielle poster	(1.737)	(1.281)	(1.103)	8.538
Årets resultat	229	7.487	10.775	22.945
Årets resultat ekskl. minoriteter	195	6.680	6.620	16.559
Balancesum	143.532	89.337	93.255	73.725
Investeringer i materielle aktiver	48.099	14.669	22.929	3.757
Egenkapital	23.537	24.387	43.652	35.678
Egenkapital ekskl. minoriteter	20.826	20.586	31.974	28.155
Pengestrømme fra driftsaktivitet	22.890	21.596	1.592	13.751
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(49.879)	(32.357)	(13.897)	(1.605)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	29.908	17.121	7.052	6.048
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning (%)	(1,22)	24,51	22,02	58,81
Soliditetsgrad (%)	14,51	23,04	34,29	38,19

Med henvisning til ÅRL § 101, stk. 3 er den ændrede regnskabspraksis, jf. beskrivelsen i Anvendt regnskabspraksis, ikke korrigeret for sammenligningsårene 2018-2019.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år hovedsageligt bestået i nybygning og renovering af kontorer og boliger, udført i hoved- og totalentreprise. Herudover arbejdes der med projektudvikling af boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses som ikke tilfredsstillende. Koncernen gik ind i regnskabsåret med en lav ordrebeholdning, hvilket har reduceret årets resultat.

Årets resultat for 2021 udgør 229 t.kr. mod et resultat i 2020 på 7.181 t.kr. efter skat. I årets resultat udgør 34 t.kr. minoritetsinteressernes andel.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet anses som ikke tilfredsstillende og er væsentligt dårligere end forventet ved aflæggelsen af årsrapporten for 2020. Selvom koncernen gik ind i regnskabsåret med en lav ordrebeholdning, var det ledelsens vurdering at det forventede resultat for i indeværende regnskabsår var realistisk.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Regnskabet har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Omsætningen i 2022 forventes mere end fordoblet ift. 2021. Ordrebeholdningen var ved årsskiftet på 83% af budget. Resultat for året forventes i niveau på 6.000 - 10.000 t.kr. efter skat.

Videnressourcer

For til stadighed at kunne levere høj produktkvalitet og innovative løsninger er det afgørende, at koncernen rekrutterer og fastholder de bedste medarbejdere i byggebranchen. Via investeringer i virksomhedens digitale udvikling ønsker vi, at være i besiddelse af nyeste viden samt at sikre hurtig omstillingsevne.

Miljømæssige forhold

Koncernen tilstræber at bruge bæredygtige principper i såvel projektering som udførelse af byggeprojekterne. Miljøpolitikken er ikke blevet formaliseret, men den udmøntede adfærd tager udgangspunkt i en miljømæssig forsvarlig driftsførelse og indgår som en naturlig del i koncernens produktkvalitet og produktionsforhold. Desuden arbejder koncernen aktivt med at udbrede viden om DGNB.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen er medlem af "Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar". Der er udarbejdet generelle politikker for samfundsansvar samt der bliver stillet krav til samarbejdspartnere ved kontraktindgåelse.

Begivenheder efter balancedagen

Kombinationen af forholdene i Ukraine og eftervirkningerne af pandemien, har forårsaget voldsomme prisstigninger og stigende inflation. Disse forhold har dog i meget begrænset omfang påvirket koncernen i første halvdel af 2022.

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		16.911.328	35.860.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.478.712	262.956
Personaleomkostninger	2	(24.895.006)	(24.159.783)
Af- og nedskrivninger	3	(495.673)	(401.146)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	(320.875)
Andre driftsomkostninger		(800)	(13.000)
Driftsresultat		1.998.561	11.228.945
Andre finansielle indtægter	4	434	61.190
Andre finansielle omkostninger	5	(1.737.471)	(1.342.051)
Resultat før skat		261.524	9.948.084
Skat af årets resultat	6	(32.087)	(2.461.360)
Årets resultat	7	229.437	7.486.724

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		672.113	786.353
Immaterielle aktiver	8	672.113	786.353
Investeringsejendomme		42.600.000	10.368.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		334.956	416.486
Indretning af lejede lokaler		809.566	947.353
Materielle aktiver under udførelse		52.044.550	25.861.807
Materielle aktiver	9	95.789.072	37.593.646
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000.000	0
Deposita		303.083	276.943
Finansielle aktiver	10	1.303.083	276.943
Anlægsaktiver		97.764.268	38.656.942
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.555.976	19.410.045
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	1.664.822	7.966.266
Andre tilgodehavender		4.993.822	1.923.948
Tilgodehavende skat		0	560.166
Periodeafgrænsningsposter	12	660.216	600.871
Tilgodehavender		21.874.836	30.461.296
Andre værdipapirer og kapitalandele		754.397	0
Værdipapirer og kapitalandele		754.397	0
Likvide beholdninger		23.138.068	20.218.937
Omsætningsaktiver		45.767.301	50.680.233
Aktiver		143.531.569	89.337.175

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		8.378.501	205.106
Overført overskud eller underskud		12.322.748	20.255.837
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		20.826.249	20.585.943
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		2.710.274	3.801.143
Egenkapital		23.536.523	24.387.086
Udskudt skat	13	4.274.071	8.266.474
Andre hensatte forpligtelser	14	462.123	492.930
Hensatte forpligtelser		4.736.194	8.759.404
Gæld til realkreditinstitutter		11.089.216	3.712.823
Bankgæld		9.016.311	13.294.959
Deposita		235.481	0
Anden gæld		2.648.775	1.233.458
Langfristede gældsforpligtelser	15	22.989.783	18.241.240
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	4.836.012	14.166.903
Bankgæld		26.595.394	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.063
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	10.854.819	4.634.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.162.501	14.066.395
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.012.330	150.000
Skyldig skat		3.741.065	0
Anden gæld		5.066.948	4.930.818
Kortfristede gældsforpligtelser		92.269.069	37.949.445
Gældsforpligtelser		115.258.852	56.190.685
Passiver		143.531.569	89.337.175
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		

Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	21
Dattervirksomheder	22

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	125.000	0	19.906.724	20.031.724	3.801.143
Ændring i regnskabspraksis	0	205.106	349.113	554.219	0
Korrigeret egenkapital primo	125.000	205.106	20.255.837	20.585.943	3.801.143
Øvrige egenkapitalposter	0	0	45.000	45.000	5.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	(1.130.000)
Overført til reserver	0	8.173.395	(8.173.395)	0	0
Årets resultat	0	0	195.306	195.306	34.131
Egenkapital ultimo	125.000	8.378.501	12.322.748	20.826.249	2.710.274
					I alt kr.
Egenkapital primo					23.832.867
Ændring i regnskabspraksis					554.219
Korrigeret egenkapital primo					24.387.086
Øvrige egenkapitalposter					50.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder					(1.130.000)
Overført til reserver					0
Årets resultat					229.437
Egenkapital ultimo					23.536.523

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		1.998.561	11.228.945
Af- og nedskrivninger		495.673	401.146
Regulering af investeringsejendomme		(10.478.712)	(262.956)
Andre hensatte forpligtelser		30.807	0
Ændringer i arbejdskapital	16	32.265.036	14.988.189
Pengestrømme vedrørende primær drift		24.311.365	26.355.324
Modtagne finansielle indtægter		434	61.190
Betalte finansielle omkostninger		(1.737.471)	(1.342.051)
Refunderet/(betalt) skat		315.923	(3.478.567)
Pengestrømme vedrørende drift		22.890.251	21.595.896
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(800.000)
Køb mv. af materielle aktiver		(48.099.143)	(4.564.355)
Salg af materielle aktiver		200	13.000
Køb af finansielle aktiver		(1.026.140)	(5.426)
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(754.397)	(27.000.000)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(49.879.480)	(32.356.781)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(26.989.229)	(10.760.885)
Optagelse af lån		45.271.506	17.344.921
Afdrag på lån mv.		(14.233.146)	(223.953)
Udbetalt udbytte		(1.130.000)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		29.908.360	17.120.968

Ændring i likvider	2.919.131	6.360.083
Likvider primo	20.218.937	13.858.854
Likvider ultimo	23.138.068	20.218.937
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	23.138.068	20.218.937
Likvider ultimo	23.138.068	20.218.937
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Kombinationen af forholdene i Ukraine og eftervirkningerne af pandemien, har forårsaget voldsomme prisstigninger og stigende inflation. Disse forhold har dog i meget begrænset omfang påvirket koncernen i første halvdel af 2022.

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

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	23.205.089	22.724.136
Pensioner	1.348.176	1.158.529
Andre omkostninger til social sikring	341.741	277.118
	24.895.006	24.159.783
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	37	28

Vederlag til selskabets ledelse oplyses ikke med henvisning til ÅRL §98b, stk. 3, nr. 2.

3 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	114.240	13.647
Afskrivninger på materielle aktiver	381.433	387.499
	495.673	401.146

4 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	52.467
Valutakursreguleringer	6	0
Øvrige finansielle indtægter	428	8.723
	434	61.190

5 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.453.761	1.176.301
Valutakursreguleringer	73	0
Dagsværdireguleringer	20.068	0
Øvrige finansielle omkostninger	263.569	165.750
	1.737.471	1.342.051

6 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.788.516	3.357.834
Ændring af udskudt skat	(4.690.597)	(896.474)
Regulering vedrørende tidligere år	(65.832)	0
	32.087	2.461.360

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	kr.	kr.
Overført resultat	195.306	6.679.975
Minoritetsinteressers andel af resultatet	34.131	806.749
	229.437	7.486.724

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	800.000
Kostpris ultimo	800.000
Af- og nedskrivninger primo	(13.647)
Årets afskrivninger	(114.240)
Af- og nedskrivninger ultimo	(127.887)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	672.113

9 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	10.105.044	1.215.226	1.303.375	25.861.807
Tilgange	21.753.284	19.525	143.591	26.182.743
Afgange	0	(12.800)	0	0
Kostpris ultimo	31.858.328	1.221.951	1.446.966	52.044.550
Af- og nedskrivninger primo	0	(798.740)	(356.022)	0
Årets afskrivninger	0	(100.055)	(281.378)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	11.800	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(886.995)	(637.400)	0
Dagsværdireguleringer primo	262.956	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	10.478.716	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	10.741.672	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.600.000	334.956	809.566	52.044.550

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af tre udlejede beboelsesejendomme, hvoraf to er beliggende i Københavnsområdet og den tredje i Nordsjælland.

For begge boliger i Københavnsområdet har eksterne vurderingsmænd medvirket ved vurderingen af ejendommene. Den ene ejendom er optaget til forventet salgsværdi, fratrukket skønnede salgskostninger og nedslag. Den anden ejendom er optaget på baggrund af den afkastbaserede model med en forventet markedsleje på 2.350 kr./m² og et afkastkrav på 3,6 %.

Sidstnævnte ejendom, der på nuværende tidspunkt lejes ud, forventes i fremtiden at blive nedrevet og efterfølgende genopbygget til studieboliger. Vurderingsmandens skøn er baseret på selskabets udarbejdede byggeprojekt og gældende kommunalplan.

For boligen beliggende i Nordsjælland er dagsværdien opgjort på baggrund af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet og den årlige leje udgør 102 t.kr. Afkastkravet udgør 2 % pr. 31.12.2021. For denne ejendom har der ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Materielle aktiver under udførsel

Materielle aktiver under udførsel består af 18 projektboliger som koncernen har opført siden 2019.

Inden underskriftsdagen har koncernen afleveret den første andel af sine nyopførte boliger og de resterende boliger forventes afleveret i starten af andet halvår 2022.

10 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Tilgange	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.000

11 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	109.731.848	215.169.989
Foretagne acontofaktureringer	(118.921.845)	(211.837.989)
Overført til forpligtelser	10.854.819	4.634.266
	1.664.822	7.966.266

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende kontingenter, forsikringer, abonnementer og kurser.

13 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Immaterielle aktiver	22.064	22.141
Materielle aktiver	1.200.384	114.587
Tilgodehavender	3.051.623	8.827.940
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(698.194)
Udskudt skat i alt	4.274.071	8.266.474

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	8.266.474	9.162.948
Indregnet i resultatopgørelsen	(3.992.403)	(896.474)
Ultimo	4.274.071	8.266.474

14 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært hensættelser til efterreparationer/tilbageløb på entreprisarbejder til efterfølgende regnskabsår.

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	566.242	10.063.738	11.089.216	8.816.582
Bankgæld	4.269.770	4.103.165	9.016.311	0
Deposita	0	0	235.481	0
Anden gæld	0	0	2.648.775	1.220.473
	4.836.012	14.166.903	22.989.783	10.037.055

16 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	0	3.120
Ændring i tilgodehavender	8.026.294	15.862.007
Ændring i leverandørgæld mv.	24.288.742	188.695
Andre ændringer	(50.000)	(1.065.633)
	32.265.036	14.988.189

17 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.517.832	3.843.797

18 Eventualforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	15.275.745	12.360.764
Eventualforpligtelser i alt	15.275.745	12.360.764

Koncernen har via kautionsforsikringsselskaber og bankforbindelse ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udføre igangværende entrepriser.

Koncernen er part i tvist med bygherre, hvor koncernen efter bygherres holdning har ageret ansvarspådragende. Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke har handlet ansvarspådragende og at bygherres krav er udokumenteret. Som følge heraf er det ledelsens vurdering, at kravet ikke vil have indvirkning på koncernens økonomiske ressourcer og finansielle stilling.

Koncernen er part i retssag med underleverandør, vedrørende krav om erstatning og godtgørelse, som følge af en tilskadekomst denne var udsat for, i forbindelse med sit arbejde. Koncernen har under retssagen nedlagt påstand om frifindelse. Underleverandøren har endnu ikke foretaget en endelig opgørelse af erstatnings- og godtgørelseskravet, men har oplyst at søgsmålet andrager ca. 800 t.kr.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er udstedt pantebreve på nominelt 8.500 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 75 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.800 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 56.600 t.kr. i pantsatte grunde. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde udgør 52.045 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen deponeret sine aktier i datterselskabet HK Byg Entreprise A/S nominelt 450 t.kr.

20 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

21 Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

Koncernen har i regnskabsåret haft et tilgodehavende hos koncernens ledelse, da der ved en fejl er ydet lån til koncernens kapitalejer. Lånet er indfriet pr. balancedagen. Tilgodehavendet udgjorde 88.801 kr. inkl. renter. Tilgodehavendet er forrentet med nationalbankens lånerente på 10%.

22 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
HK Byg Entreprise A/S	København	A/S	90,00
Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS	København	ApS	90,00
Bremensgade 75-79 Komplementar ApS	København	ApS	90,00
Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S	København	P/S	90,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		209.689	(245.451)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		432.000	262.956
Personaleomkostninger	2	(170.000)	0
Af- og nedskrivninger		(46.304)	(85.704)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	(320.875)
Driftsresultat		425.385	(389.074)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		307.181	7.260.743
Andre finansielle indtægter	3	0	8.724
Andre finansielle omkostninger	4	(653.214)	(254.411)
Resultat før skat		79.352	6.625.982
Skat af årets resultat	5	115.954	53.993
Årets resultat	6	195.306	6.679.975

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		10.800.000	10.368.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	46.304
Materielle aktiver	7	10.800.000	10.414.304
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.392.464	34.210.283
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000.000	0
Finansielle aktiver	8	25.392.464	34.210.283
Anlægsaktiver		36.192.464	44.624.587
Udskudt skat	9	0	142.354
Andre tilgodehavender		10.344.067	0
Tilgodehavende skat		0	560.166
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.394.994	0
Tilgodehavender		14.739.061	702.520
Andre værdipapirer og kapitalandele		754.397	0
Værdipapirer og kapitalandele		754.397	0
Likvide beholdninger		170.589	2.053.403
Omsætningsaktiver		15.664.047	2.755.923
Aktiver		51.856.511	47.380.510

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		542.066	205.106
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.989.330	5.944.330
Overført overskud eller underskud		14.169.853	14.311.507
Egenkapital		20.826.249	20.585.943
Udskudt skat	9	136.111	0
Hensatte forpligtelser		136.111	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.520.401	3.712.823
Bankgæld		9.016.311	13.294.959
Langfristede gældsforpligtelser	10	12.536.712	17.007.782
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	4.404.827	4.240.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.052	39.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		541.063	4.885.786
Skyldig skat		3.788.516	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		418.459	542.166
Anden gæld		9.165.522	78.879
Kortfristede gældsforpligtelser		18.357.439	9.786.785
Gældsforpligtelser		30.894.151	26.794.567
Passiver		51.856.511	47.380.510
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	15		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	5.944.330	13.962.394	20.031.724
Ændring i regnskabspraksis	0	205.106	0	349.113	554.219
Korrigeret egenkapital primo	125.000	205.106	5.944.330	14.311.507	20.585.943
Øvrige egenkapitalposter	0	0	45.000	0	45.000
Overført til reserver	0	336.960	0	(336.960)	0
Årets resultat	0	0	0	195.306	195.306
Egenkapital ultimo	125.000	542.066	5.989.330	14.169.853	20.826.249

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Kombinationen af forholdene i Ukraine og eftervirkningerne af pandemien, har forårsaget voldsomme prisstigninger og stigende inflation. Disse forhold har dog i meget begrænset omfang påvirket selskabets dattervirksomheder i første halvdel af 2022.

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

2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	170.000	0
	170.000	0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	8.724
	0	8.724

4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	633.146	254.411
Dagsværdireguleringer	20.068	0
	653.214	254.411

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	90.446	(53.993)
Regulering vedrørende tidligere år	(65.832)	0
Refusion i sambeskatning	(140.568)	0
	(115.954)	(53.993)

6 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	195.306	6.679.975
	195.306	6.679.975

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.105.044	428.518
Kostpris ultimo	10.105.044	428.518
Af- og nedskrivninger primo	0	(382.214)
Årets afskrivninger	0	(46.304)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(428.518)
Dagsværdireguleringer primo	262.956	0
Årets dagsværdireguleringer	432.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	694.956	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.800.000	0

Investeringsejendomme består af to udlejede beboelsesejendomme i henholdsvis København og Nordsjælland.

For boligen i København har ekstern vurderingsmand medvirket ved vurderingen af ejendommen. Ejendommen er optaget til forventet salgsværdi, fratrukket skønnede salgsomkostninger og nedslag.

For boligen beliggende i Nordsjælland er dagsværdien opgjort på baggrund af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet og den årlige leje udgør 102 t.kr. Afkastkravet udgør 2 % pr. 31.12.2021. For denne ejendom har der ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	28.265.953	0
Tilgange	0	1.000.000
Kostpris ultimo	28.265.953	1.000.000
Opskrivninger primo	5.944.330	0
Overførsler	3.873.489	0
Egenkapitalreguleringer	45.000	0
Andel af årets resultat	307.181	0
Udbytte	(10.170.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Overførsler	(3.873.489)	0
Nedskrivninger ultimo	(3.873.489)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.392.464	1.000.000

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	(136.111)	(45.665)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	188.019
Udskudt skat i alt	(136.111)	142.354

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	142.354	88.361
Indregnet i resultatopgørelsen	(90.446)	53.993
Indregnet på balancen	(188.019)	0
Ultimo	(136.111)	142.354

Udskudte skatteaktiver

Som følge af forventet anvendelse af selskabet eller af sambeskatningskredsen er det udskudte skatteaktiv indregnet på balancen.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	135.057	137.738	3.520.401	3.072.427
Bankgæld	4.269.770	4.103.165	9.016.311	0
	4.404.827	4.240.903	12.536.712	3.072.427

11 Eventualforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	88.245	88.245
Eventualforpligtelser i alt	88.245	88.245

Selskabet har via dets bankforbindelse ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte og igangværende entrepriser.

Selskabet er administrationselskab 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er udstedt pantebreve på nominelt 8.500 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 75 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.800 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret sine aktier i datterselskabet HK Byg Entreprise A/S nominelt 450 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Henrik Bajlum Mørkholt, Strandgade 85, 4. 004, 1401 København K ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

14 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

15 Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsåret haft et tilgodehavende hos selskabets ledelse, da der ved en fejl er ydet lån til selskabets kapitalejer. Lånet er indfriet pr. balancedagen. Tilgodehavendet udgjorde 88.801 kr. inkl. renter. Tilgodehavendet er forrentet med nationalbankens lånerente på 10%.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen og modervirksomheden har ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til kostpris og 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 blev tidligere målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger.

For både koncernen og modervirksomheden har praksisændringen medført en forøgelse af årets resultat med 306 t.kr. og egenkapitalen primo 2020 er forøget med 248 t.kr. Derudover er investeringsejendomme forøget med 612 t.kr. og udskudt skat (forpligtelse) er påvirket med 58 t.kr. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Det vurderes at den ændrede praksis giver et mere retvisende billede af resultatet og aktiviteten.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet eller pr. første dag i regnskabsåret, hvis virksomhedssammenlægninger i henhold til selskabslovens regler er sket med tilbagevirkende kraft, uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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

Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

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.

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, 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, 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.

Modervirksomheden 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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Indretning af lejede lokaler

5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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.

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 forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi 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.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er

positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende

arbejde.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.