



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K3 FINANS APS

VINKELVEJ 8, 2950 VEDBÆK

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2021

Brian Schou

CVR-NR. 28 89 81 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K3 FINANS ApS Vinkelvej 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 28 89 81 26 Stiftet: 20. juli 2005 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Bjerg Schou
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K3 FINANS 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. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 15. marts 2021

Direktion:

Brian Bjerg Schou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i K3 FINANS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for K3 FINANS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		12.385.681	2.848.947	-32.899	-26.858
Personaleomkostninger.....	1	-917.310	-1.392.367	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-32.287	-2.634	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-181.289	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		31.418.989	37.398.105	0	0
DRIFTSRESULTAT		42.673.784	38.852.051	-32.899	-26.858
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	18.294.224	15.694.707
Andre finansielle indtægter.....		311	47.487	0	16.613
Andre finansielle omkostninger.....		-3.030.570	-1.170.676	-24.433	-65.804
RESULTAT FØR SKAT		39.643.525	37.728.862	18.236.892	15.618.658
Skat af årets resultat.....	2	-8.255.729	-12.016.380	19.921	-76.623
ÅRETS RESULTAT		31.387.796	25.712.482	18.256.813	15.542.035

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	0	113.000	110.600
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	18.294.224	16.054.766
Overført resultat.....		18.143.813	15.542.035	-150.411	-623.331
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		13.130.983	10.170.447	0	0
I ALT		31.387.796	25.712.482	18.256.813	15.542.035

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		238.483.182	174.896.488	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		95.896	44.786	0	0
Indretning af lejede lokaler.....		65.429	31.294	0	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	18.070.372	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	238.644.507	193.042.940	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	79.383.183	60.031.300
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		30.860	30.860	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	30.860	30.860	79.383.183	60.031.300
ANLÆGSAKTIVER.....		238.675.367	193.073.800	79.383.183	60.031.300
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		96.418	521.422	0	0
Varebeholdninger.....		96.418	521.422	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		337.413	1.477.984	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	627.941	1.309.500
Udskudte skatteaktiver.....		0	0	3.673	0
Andre tilgodehavender.....		680.221	5.553.109	0	3.531
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	298.000	0	298.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	14.977	0
Periodeafgrænsningsposter.....		118.290	153.565	0	0
Tilgodehavender.....		1.135.924	7.482.658	646.591	1.611.031
Likvide beholdninger.....		3.250.914	535.906	19.859	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.483.256	8.539.986	666.450	1.611.031
AKTIVER.....		243.158.623	201.613.786	80.049.633	61.642.331

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	62.409.004	45.592.035
Overført resultat.....		63.958.885	45.815.072	1.549.881	223.037
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600	113.000	110.600
Minoritetsinteresser.....		27.124.979	13.731.193	0	0
EGENKAPITAL.....		91.321.864	59.781.865	64.196.885	46.050.672
Hensættelse til udskudt skat.....		20.530.418	12.274.689	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....		143.916	594.945	0	0
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.804.913	1.484.453
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		20.674.334	12.869.634	1.804.913	1.484.453
Gæld til realkreditinstitutter.....		63.012.003	29.679.516	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		18.652.892	0	0	0
Deposita.....		4.083.553	2.946.640	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	5	85.748.448	32.626.156	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.805.450	2.838.792	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		33.704.017	63.992.567	0	9.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.073.007	13.514.672	17.625	625
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	13.844.128	13.008.993
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.520.250	12.091.451	156.221	0
Anden gæld.....		3.238.249	2.747.589	29.861	1.087.981
Periodeafgrænsningsposter.....		73.004	1.151.060	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser...		45.413.977	96.336.131	14.047.835	14.107.206
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		131.162.425	128.962.287	14.047.835	14.107.206
PASSIVER.....		243.158.623	201.613.786	80.049.633	61.642.331
Eventualposter mv.	6				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsint resser	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	45.815.072	110.600	13.731.193	59.781.865
Forslag til resultatdisponering.....		18.143.813	113.000	13.130.983	31.387.796
Transaktioner med ejere					
Betalt udbytte.....			-110.600		-110.600
Overførsler					
Andre reguleringer.....				262.803	262.803
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	63.958.885	113.000	27.124.979	91.321.864

	Modørselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	45.592.035	223.037	110.600	46.050.672
Forslag til resultatdisponering.....		18.294.224	-150.411	113.000	18.256.813
Transaktioner med ejere					
Betalt udbytte.....				-110.600	-110.600
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdis.....		-1.477.255	1.477.255		0
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	62.409.004	1.549.881	113.000	64.196.885

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	0	0	
Løn og gager.....	746.575	1.300.916	0	0	
Pensioner.....	5.454	65.465	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	6.032	8.533	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	159.249	17.453	0	0	
	917.310	1.392.367	0	0	
Skat af årets resultat					2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	856.820	-232.397	-14.977	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-490.846	0	-1.271	76.623	
Regulering af udskudt skat.....	7.889.755	12.248.777	-3.673	0	
	8.255.729	12.016.380	-19.921	76.623	
Materielle anlægsaktiver					3
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2020.....			47.420	31.294	
Tilgang.....			254.289	44.532	
Afgang.....			-181.289	0	
Kostpris 31. december 2020.....			120.420	75.826	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....			2.634	0	
Årets afskrivninger			21.890	10.397	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....			24.524	10.397	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....			95.896	65.429	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

	<u>Koncernen</u>	
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2020.....	123.139.377	18.070.372
Overførsel.....	18.070.372	-18.070.372
Tilgang.....	14.097.333	0
Kostpris 31. december 2020.....	155.307.082	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	51.757.111	0
Årets værdireguleringer.....	31.418.989	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	83.176.100	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	238.483.182	0

Koncernen har i alt 5 ejendomme, som er beskrevet nedenfor:

Ejendom 1

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Roskilde, hvorpå der er opført kontor og lagerbygning. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,75%, og det årlige afkast udgør ca. 4,3 mio. kr.

Ejendom 2

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Midtsjælland, hvorpå der er opført tre butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6,75%, og det årlige afkast udgør ca. 1,9 mio. kr.

Ejendom 3

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Nordsjælland hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6,5%, og det årlige afkast udgør ca. 1,6 mio. kr.

Ejendom 4

Selskabet ejer en erhvervsejendom på Sydfyn, hvori der er en igangværende renovering fra lager til butik. Grundet det igangværende arbejde er der på statusdagen kun minimal udleje. Diskonteringsfaktor udgør ca. 6 %. Årets dagsværdiregulering er foretaget på baggrund af det årlige afkast samt øvrige værdiskabende aktiviteter.

Ejendom 5

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Nordsjælland, hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 6%, og det årlige afkast udgør ca. 6 mio. kr. Selskabet har yderligere byggeret på 7000 m2. på grunden.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>	
	Erhvervs- udlejning, kontor og detail	
Dagsværdi 31. december 2020.....	238.483.182	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	31.418.989	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	<u>Koncernen</u>
	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2020.....	30.860
Kostpris 31. december 2020.....	30.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	30.860
	 <u>Moder-</u>
	<u>selskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2020.....	14.439.265
Tilgang.....	750.000
Afgang.....	-20.000
Kostpris 31. december 2020.....	15.169.265
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	45.592.036
Årets værdireguleringer.....	18.294.224
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver.....	7.198
Andre reguleringer.....	320.460
Værdireguleringer 31. december 2020.....	64.213.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	79.383.183
 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Navn og hjemsted	Ejerandel
K3 Ejendomme ApS, Vedbæk.....	100 %
KIP 3 ApS, Vedbæk.....	100 %
Lacaci ApS, Vedbæk.....	100 %
Ischl ApS, Vedbæk.....	51 %
Concha ApS, Vedbæk.....	51 %
Matterhorn ApS, Vedbæk.....	51 %
Eiger ApS, Vedbæk.....	75 %
Breithorn ApS, Vedbæk.....	60 %

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

5

	Koncernen			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	67.817.453	4.805.450	43.473.722	32.518.308
Gæld til pengeinstitutter.....	18.652.892	0	0	0
Deposita.....	4.083.553	0	4.083.553	2.946.640
	90.553.898	4.805.450	47.557.275	35.464.948

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.817 tkr., er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 238.483 tkr.

Koncernen har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 46.455 tkr., der giver pant i koncernens investeringsejendomme. Ejerpantebrevene på i alt 46.455 tkr. er deponeret til sikkerhed i bankgæld.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabers bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K3 FINANS ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K3 FINANS ApS samt dattervirksomheder, hvori K3 FINANS ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet, som om virksomheden har været sammenlagt fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet. Sammenligningstal korrigeres for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseskursen og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.