



K.D.S. Invest A/S

Ny Studstrupvej 15
8541 Skødstrup
CVR-nr. 30693493

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.10.2024

Linda Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.06.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.D.S. Invest A/S
Ny Studstrupvej 15
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 30693493
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Kurt Dam Sørensen
Linda Hansen

Direktion

Kurt Dam Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for K.D.S. Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.10.2024

Direktion

Kurt Dam Sørensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Kurt Dam Sørensen

Linda Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.D.S. Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.D.S. Invest A/S for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.10.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Rasmus Volert Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45822

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele samt at eje og udleje ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i året fusioneret med det tidligere datterselskab K.D.S. Boligejendomme A/S (ophørt efter fusionen). Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter book-value metoden, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(292.353)	276.801
Personaleomkostninger	1	(610.411)	(424.031)
Af- og nedskrivninger	2	(54.236)	(37.736)
Driftsresultat		(957.000)	(184.966)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.630.533	43.327.892
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		516.402	86.320
Andre finansielle indtægter	3	1.449.809	319.681
Andre finansielle omkostninger	4	(218.833)	(326.848)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.420.911	43.222.079
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		163.108	0
Resultat før skat		5.584.019	43.222.079
Skat af årets resultat	5	(5.369)	8.370
Årets resultat		5.578.650	43.230.449
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	380.000
Overført resultat		3.578.650	42.350.449
Resultatdisponering		5.578.650	43.230.449

Balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		4.779.651	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		130.893	185.129
Materielle aktiver	6	4.910.544	185.129
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		71.346.637	121.572.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.725.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		46.427.083	16.142.955
Andre tilgodehavender		231.577	4.005.667
Finansielle aktiver	7	122.730.297	141.721.094
Anlægsaktiver		127.640.841	141.906.223
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.400.000	1.010.975
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.209.508	1.355.353
Udskudt skat		22.000	0
Andre tilgodehavender		9.090.354	14.397.660
Tilgodehavende skat		904	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		563.883	1.838.371
Periodeafgrænsningsposter		17.926	23.143
Tilgodehavender		19.304.575	18.625.502
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.304.400	0
Værdipapirer og kapitalandele		16.304.400	0
Likvide beholdninger		4.480.922	27.550.134
Omsætningsaktiver		40.089.897	46.175.636
Aktiver		167.730.738	188.081.859

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.504.901	59.451.459
Overført overskud eller underskud		126.107.888	99.582.680
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	500.000
Egenkapital		165.612.789	160.534.139
Udskudt skat		0	256.000
Hensatte forpligtelser		0	256.000
Skyldig skat		1.008.253	629.096
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.008.253	629.096
Deposita		38.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.882	3.605.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	22.084.342
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.588	5.588
Anden gæld		943.826	967.201
Kortfristede gældsforpligtelser		1.109.696	26.662.624
Gældsforpligtelser		2.117.949	27.291.720
Passiver		167.730.738	188.081.859
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	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	1.000.000	59.451.459	99.582.680	500.000	160.534.139
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(30.000.000)	30.000.000	0	0
Årets resultat	0	7.053.442	(3.474.792)	2.000.000	5.578.650
Egenkapital ultimo	1.000.000	36.504.901	126.107.888	2.000.000	165.612.789

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	609.935	422.954
Andre omkostninger til social sikring	476	1.077
	610.411	424.031
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	54.236	37.736
	54.236	37.736

3 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	179.636	143.663
Renteindtægter i øvrigt	707.018	81.935
Dagsværdireguleringer	526.900	0
Øvrige finansielle indtægter	36.255	94.083
	1.449.809	319.681

4 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	136.651	316.788
Renteomkostninger i øvrigt	63.629	10.060
Øvrige finansielle omkostninger	18.553	0
	218.833	326.848

5 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.047.369	0
Ændring af udskudt skat	(1.042.000)	279.000
Refusion i sambeskatning	0	(287.370)
	5.369	(8.370)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	0	271.180
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	4.821.917	0
Kostpris ultimo	4.821.917	271.180
Af- og nedskrivninger primo	0	(86.051)
Årets afskrivninger	0	(54.236)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(140.287)
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(205.374)	0
Årets dagsværdireguleringer	163.108	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(42.266)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.779.651	130.893

Investeringsejendomme er opgjort ud fra sammenlignelige ejendomme, der er solgt i området.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	63.343.496	0	14.920.472	4.005.667
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	22.500.000	0
Overførsler	0	3.925.000	0	(3.925.000)
Tilgange	11.909.226	800.000	0	150.910
Afgange	(31.404.375)	0	0	0
Kostpris ultimo	43.848.347	4.725.000	37.420.472	231.577
Opskrivninger primo	58.228.976	0	1.222.483	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0	7.267.727	0
Afskrivninger på goodwill	0	0	(26.999)	0
Andel af årets resultat	4.630.533	0	543.400	0
Udbytte	(30.000.000)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(5.361.219)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	27.498.290	0	9.006.611	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.346.637	4.725.000	46.427.083	231.577

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
K.D.S. Ejendomme A/S	Aarhus	A/S	100,00
Skovselskabet Djursland ApS	Aarhus	ApS	100,00
HFEK Holding ApS (bestemmende indflydelse)	Aarhus	ApS	20,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Sporparken, Randers P/S	Randers	P/S	20,00
Komplementaranpartsselskabet Sporparken	Randers	ApS	20,00
Komplementaranpartsselskabet KH Boligejendomme	Aarhus	ApS	50,00
HENA Holding ApS	Aarhus	ApS	10,00
BL Holding Jylland ApS	Aarhus	ApS	26,50
Hammel Invest A/S	Silkeborg	A/S	33,33
KH Boligejendomme P/S	Aarhus	P/S	50,00

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.
Skyldig skat	1.008.253
	1.008.253

9 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	16.304.400
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	526.900

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom på nom. 1.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2024 af pantsat ejendom er 4.780 t.kr.

Industriliberiet A/S

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet selvskyldnerkaution. Pr. 30.06.2024 udgør bankgælden 549 t.kr., med en trækingsret på 1 mio.kr. Selskabet har pr. 30.06.2024 en balancesum på 3.719 t.kr. og en egenkapital på 779 t.kr.

K.D.S. Skødstrup ApS

Selskabet har stillet sikkerhed for realkreditgæld. Realkreditgælden i selskabet er pr. 30.06.2024 på 3.229 t.kr.

Ved Lunden 3-5 ApS

Selskabet har stillet sikkerhed for realkreditgæld. Realkreditgælden i selskabet er pr. 30.06.2024 på 952 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder*KH Boligejendomme P/S*

Til sikkerhed for bankgæld har K.D.S. Invest A/S afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden i selskabet udgør 980 t.kr. pr. 31.12.2023, med en trækingsret på 2 mio.kr.

Endvidere er der afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for realkreditgæld. Pr. 31.12.2023 udgjorde realkreditgælden 39,5 mio.kr.

Selskabet havde pr. 31.12.2023 en balancesum på 114,2 mio.kr. og en egenkapital på 60,6 mio.kr.

Selvskyldnerkautionerne er afgivet solidarisk sammen med 50 procents medejeren.

Sporparken, Randers P/S

Selskabet har stillet solidarisk kaution for gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 2 mio.kr. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 32,1 mio.kr.

Til sikkerhed for bankgæld med trækingsret på 200 t.kr. er stillet selvskyldnerkaution. Bankgælden udgør på balancedagen 150 t.kr.

Selskabet havde pr. 31.12.2023 en balancesum på 106,4 mio.kr. og en egenkapital på 33,3 mio.kr.

BL Holding Jylland ApS med tilhørende dattervirksomheder

K.D.S Invest A/S har stillet solidarisk kaution for BL Holding ApS' datterselskabers samlede gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 0,5 mio.kr.

Hammel Invest A/S med tilhørende dattervirksomhed

Selskabet har afgivet solidarisk kaution for Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS' gæld til Nykredit. Kautionen er maksimeret til 4,17 mio.kr.

HENA Holding ApS med tilhørende dattervirksomhed

Selskabet har stillet solidarisk kaution for 5,9 mio.kr. for lån med restgæld pr. 30.06.24 på 10,4 mio.kr., som Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 54 A/S - der er et 100% ejet datterselskab af HENA Holding ApS - har optaget i realkreditinstitut.

Endvidere kautionerer selskabet solidarisk for driftskredit i HENA Holding ApS på 0,5 mio.kr.

Selvskyldnerkautionerne er afgivet solidarisk sammen med 50 procents medejeren.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes book-value metoden. Efter book-value metoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstillene tilpasses ikke.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens

investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 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 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).

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles 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 anvendelsen af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ud fra handelspriser for nyligt solgte sammenlignelige ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles 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 anvendelsen af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år. Herudover opgøres dagsværdien ved anvendelse af individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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

Kapitalandele 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.

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, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 nominal værdi.