

Berlin KGI A/S

Gl. Torv 2, 1. 2.

5800 Nyborg

CVR-nr. 31171083

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2018

Dirigent



Navn: JESPER KIM PEDERSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Berlin KGI A/S
Gl. Torv 2, 1. 2.
5800 Nyborg

CVR-nr.: 31171083

Stiftet: 08.01.2008

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand
Brian Djernes
Torben Hjort Friderichsen
Lars Melchior Kongsted Kjeldsen

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Berlin KGI A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 16.05.2018

Direktion



Jesper Kim Pedersen

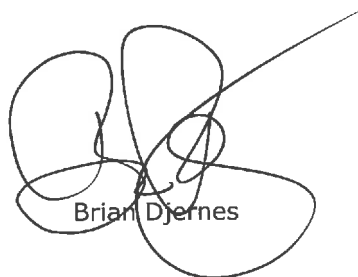
Bestyrelse




Niels Peter Nielsen
formand



Lars Melchior Kongsted
Kjeldsen



Brian Djernes



Torben Hjørt Friderichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Berlin KGI A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin KGI A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

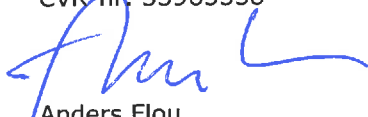
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 16.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Anders Flou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777



Claus Kolin
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9905

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	55.580	52.367	48.130	46.028	45.095
Bruttoresultat	274.929	109.378	72.197	33.623	32.203
Driftsresultat	269.541	106.295	69.798	33.623	32.203
Resultat af finansielle poster	(6.012)	(7.135)	(9.898)	(11.955)	(12.229)
Årets resultat	216.563	83.792	49.595	17.866	16.418
Samlede aktiver	1.041.150	747.216	663.526	586.160	596.857
Investeringer i materielle anlægsaktiver	29.030	19.145	14.814	11.529	11.449
Egenkapital inkl. minoriteter	419.622	231.558	188.369	214.554	224.854
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	494,7	208,9	150,0	73,0	71,4
Nettomargin (%)	389,6	160,0	103,0	38,8	36,4
Egenkapitalens forrentning (%)	66,5	39,9	24,6	8,1	7,6
Soliditetsgrad (%)	40,3	31,0	28,4	36,6	37,7

Der er i 2015 sket en ændring i regnskabspraksis vedrørende indregning af prioritetsgæld. Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er ikke ændret.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2017".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål og aktivitet er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin og omegn. Investeringerne foretages via tyske selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 263.529 t.kr. før skat i koncernen og 216.563 t.kr. efter skat. Resultatet anses for meget tilfredsstillende og er positivt påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet i Berlin.

Egenkapitalen udgør 419.609 t.kr. pr. 31. december 2017 i forhold til en koncernbalancesum på 1.041.150 t.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår på niveau med eller over 2017 før værdiregulering af ejendomme. Der forventes herudover en positiv værdiregulering på ejendommene, dog på et mindre niveau end realiseret for 2017.

Særlige risici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

Miljømæssige forhold

Selskabet og koncernen påvirker ikke miljøet særligt, ud over hvad der er almindeligt for et ejendomsselskab/koncern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		55.580	52.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		257.654	69.690
Andre eksterne omkostninger		(32.529)	(5.256)
Ejendomsomkostninger		(5.776)	(7.423)
Bruttoresultat		274.929	109.378
Personaleomkostninger	1	(5.205)	(2.945)
Af- og nedskrivninger	2	(183)	(138)
Driftsresultat		269.541	106.295
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(426)	(486)
Andre finansielle indtægter	3	78	245
Andre finansielle omkostninger	4	(5.664)	(6.894)
Resultat før skat		263.529	99.160
Skat af årets resultat	5	(46.966)	(15.368)
Årets resultat	6	216.563	83.792

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		993.025	705.302
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		643	691
Materielle anlægsaktiver	7	993.668	705.993
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	72
Andre værdipapirer og kapitalandele		387	387
Deposita		8.847	8.831
Andre tilgodehavender		0	545
Finansielle anlægsaktiver	8	9.234	9.835
Anlægsaktiver		1.002.902	715.828
Råvarer og hjælpematerialer		155	148
Varebeholdninger		155	148
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.931	987
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		964	792
Andre tilgodehavender		974	1.398
Tilgodehavende selskabsskat		8	54
Periodeafgrænsningsposter	10	116	63
Tilgodehavender		3.993	3.294
Likvide beholdninger		34.100	27.946
Omsætningsaktiver		38.248	31.388
Aktiver		1.041.150	747.216

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		4.000	4.000
Overført overskud eller underskud		415.609	216.960
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		419.609	220.960
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		13	10.598
Egenkapital		419.622	231.558
Udskudt skat	11	81.564	38.168
Hensatte forpligtelser		81.564	38.168
Gæld til realkreditinstitutter		458.224	422.931
Deposita		8.860	8.831
Langfristede gældsforpligtelser	12	467.084	431.762
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	20.730	29.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.841	8.242
Skyldig selskabsskat		2.767	485
Anden gæld		40.145	4.973
Periodeafgrænsningsposter	13	2.397	2.296
Kortfristede gældsforpligtelser		72.880	45.728
Gældsforpligtelser		539.964	477.490
Passiver		1.041.150	747.216
Associerede virksomheder	9		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	4.000	216.960	10.598	231.558
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	(8.355)	(8.355)
Udbetalt ordinært udbytte	0	(16.000)	0	(16.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(4.649)	(4.649)
Valutakursreguleringer	0	492	13	505
Årets resultat	0	214.157	2.406	216.563
Egenkapital ultimo	4.000	415.609	13	419.622

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Driftsresultat		269.541	106.295
Af- og nedskrivninger		183	138
Ændringer i arbejdskapital	14	26.731	2.010
Opskrivning, ejendomme		(257.654)	(69.690)
Pengestrømme vedrørende primær drift		38.801	38.753
Modtagne finansielle indtægter		78	245
Betalte finansielle omkostninger		(5.664)	(6.894)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(431)	102
Pengestrømme vedrørende drift		32.784	32.206
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(29.030)	(19.145)
Salg af materielle anlægsaktiver		33	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(16)	(933)
Udlån		545	1.235
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		199	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(28.269)	(18.843)
Optagelse af og afdrag på lån		25.651	44.069
Deposita		29	68
Udbytte aktionærer		(16.000)	(40.000)
Udbytte minoriteter		(4.649)	(19.925)
Pengestrømme vedrørende finansiering		5.031	(15.788)
Ændring i likvider		9.546	(2.425)
Likvider primo		27.946	30.945
Valutakursreguleringer af likvider		(3.392)	(574)
Likvider ultimo		34.100	27.946

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	4.701	2.626
Andre omkostninger til social sikring	504	309
Andre personaleomkostninger	0	10
	5.205	2.945
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	19	15
	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	675	1.190
	675	1.190
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	175	138
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	8	0
	183	138
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	12	0
Renteindtægter i øvrigt	66	245
	78	245
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.467	6.894
Øvrige finansielle omkostninger	197	0
	5.664	6.894

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.659	485
Ændring af udskudt skat	43.307	14.883
	46.966	15.368
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	40.000
Overført resultat	214.157	37.401
Minoritetsinteressers andel af resultatet	2.406	6.391
	216.563	83.792
	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	590.849	1.140
Valutakursreguleringer	1.003	1
Tilgange	28.861	169
Afgange	0	(41)
Kostpris ultimo	620.713	1.269
Opskrivninger primo	114.453	0
Valutakursreguleringer	1	0
Årets opskrivninger	257.858	0
Opskrivninger ultimo	372.312	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(449)
Valutakursreguleringer	0	(2)
Årets afskrivninger	0	(175)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(626)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	993.025	643

Koncernens noter

Koncernens investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi baseret på et internt skøn på grundlag af tre beregnede referenceværdier på hver ejendom. De beregnede referenceværdier ligger inden for et spænd på 28 mio.kr. (2016: 32 mio.kr.) for den samlede ejendomsportefølje og er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00% (2016: 6,5%), prislefaktor på 16,7 (2016: 12,8) og handelspris på 12.697 kr. pr. m² (2016: 9.273 kr. pr. m²). Igangværende byggeprojekter tillægges til kostprisen hhv. en eventuel lavere genindvindingsværdi.

Alle koncernens 18 ejendomme er beliggende i Berlin og omegn og er primært boligejendomme.

Ekstern vurderingsmand har været anvendt ved input til ledelsens fastsættelse af parametre i de 3 beregnede reference værdier.

	Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	558	387	8.831	545
Tilgange	0	0	16	0
Afgange	0	0	0	(545)
Kostpris ultimo	558	387	8.847	0
Nedskrivninger primo	(486)	0	0	0
Andel af årets resultat	(426)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	354	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(558)	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	387	8.847	0

	Hjemsted	Ejer- andel %
9. Associerede virksomheder		
REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	30,0

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

Koncernens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
11. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	81.564	38.168
	81.564	38.168

Bevægelser i året

Primo	38.168
Indregnet i resultatopgørelsen	43.332
Øvrige bevægelser	64
Ultimo	81.564

	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.
12. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20.730	29.732	458.224
Deposita	0	0	8.860
	20.730	29.732	467.084

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalinger fra lejere.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(7)	62
Ændring i tilgodehavender	(702)	(1.314)
Ændring i leverandørgæld mv.	27.440	3.262
	26.731	2.010

15. Eventualforpligtelser

Koncernen har 4 investeringsejendomme, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalerne løber til henholdsvis 2058, 2062, 2063 og 2064. Ved lejeaftalernes udløb overgår bygningerne til grundstykkernes ejer mod betaling af erstatning i henhold til en sagkyndig dagsværdivurdering. Der er ingen forpligtelse til betaling af leje for grundstykkerne.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har optaget prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 478.954 t.kr. pr. 31. december 2017, som er sikret i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 993.025 t.kr. pr. 31. december 2017.

Koncernens noter

Deposita under finansielle anlægsaktiver indestår på spærrede bankkonti og dækker de af lejerne indbetalte deposita.

Til sikkerhed for moderselskabets renteswapramme med tysk kreditinstitut har dattervirksomheder givet primær ejendoms pant for 2,5 mio. EUR (18,6 mio.DKK) og sekundær ejendoms pant for 14,8 mio. EUR (110,4 mio.DKK), renteswaprammen er ikke udnyttet pr. 31. december 2017.

17. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse - medlemmer af bestyrelse og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter:

	2017	2016
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Vederlag direktion og bestyrelse	675	1.190
Renter (netto) associerede virksomheder	12	0
Mellemværender (netto) associerede virksomheder	964	792
Ydelser associerede virksomheder	2.779	0
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
18. Dattervirksomheder		
Berlin KGI GmbH	Tyskland	100,0

Berlin KGI GmbH ejer andele i 12 tyske dattervirksomheder. Ejerandelene udgør fra 92% til 100%.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(29.639)	(933)
Bruttoresultat		(29.639)	(933)
Personaleomkostninger	1	(2.042)	(2.707)
Driftsresultat		(31.681)	(3.640)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		246.273	81.746
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(426)	(486)
Andre finansielle indtægter	2	14	19
Andre finansielle omkostninger		(24)	(239)
Resultat før skat		214.156	77.400
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat	3	214.156	77.400

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		435.379	205.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	72
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>435.379</u>	<u>205.072</u>
Anlægsaktiver		<u>435.379</u>	<u>205.072</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.037	16.572
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		964	792
Tilgodehavende selskabsskat		8	54
Tilgodehavender		<u>13.009</u>	<u>17.418</u>
Likvide beholdninger		<u>1.379</u>	<u>968</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.388</u>	<u>18.386</u>
Aktiver		<u>449.767</u>	<u>223.458</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	4.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		430.587	200.634
Overført overskud eller underskud		(14.986)	326
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	16.000
Egenkapital		419.601	220.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		949	1.312
Anden gæld		29.217	1.186
Kortfristede gældsforpligtelser		30.166	2.498
Gældsforpligtelser		30.166	2.498
Passiver		449.767	223.458
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	4.000	200.634	326	16.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(16.000)
Valutakursreguleringer	0	485	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(16.379)	16.379	0
Årets resultat	0	245.847	(31.691)	0
Egenkapital ultimo	4.000	430.587	(14.986)	0
				I alt
				t.kr.
Egenkapital primo				220.960
Udbetalt ordinært udbytte				(16.000)
Valutakursreguleringer				485
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				214.156
Egenkapital ultimo				419.601

Modervirksomhedens noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.983	2.694
Andre omkostninger til social sikring	37	3
Andre personaleomkostninger	22	10
	2.042	2.707
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1
	Ledelses- vederlag 2017 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	675	1.190
	675	1.190
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	17
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	12	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	0	1
Øvrige finansielle indtægter	0	1
	14	19
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	16.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	40.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	245.847	81.260
Overført resultat	(31.691)	(59.860)
	214.156	77.400

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.880	558
Kostpris ultimo	3.880	558
Opskrivninger primo	201.120	0
Valutakursreguleringer	485	0
Andel af årets resultat	246.273	0
Udbytte	(16.379)	0
Opskrivninger ultimo	431.499	0
Nedskrivninger primo	0	(486)
Andel af årets resultat	0	(426)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	354
Nedskrivninger ultimo	0	(558)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	435.379	0

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne i koncernregnskabet.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	GmbH	30,0

5. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 16 stk. aktier a nominelt 250.000 kr. Ingen af aktierne er tillagt særlige rettigheder.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders prioritetsgæld. Andelen af de tilknyttede virksomheders prioritetsgæld, som selskabet har kautioneret for, har en bogført værdi på 361.888 t.kr. pr. 31. december 2017.

Modervirksomhedens noter

7. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse - medlemmer af bestyrelse og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter:

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Vederlag direktion og bestyrelse	675	1.190
Renter (netto) tilknyttede virksomheder	2	17
Renter (netto) associerede virksomheder	12	0
Mellemværende (netto) tilknyttede virksomheder	12.037	16.572
Mellemværender (netto) associerede virksomheder	964	792

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der foretaget enkelte reklassifikationer, hvor sammenligningstallene er tilpasset.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på balancetidspunktet.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved ejendomsdrift indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens omkostninger til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

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 gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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 eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 klar-
gøring 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme i Tyskland er foretaget på grundlag af et skøn. Ved opgørelsen af skønnet er anvendt tre beregnede referenceværdier på hver ejendom.

1. Dagsværdi baseret på handelspris i forhold til lejeindtægter (prisfaktor gange ét års lejeindtægter)
2. Dagsværdi baseret på handelspriser pr. m²
3. Dagsværdi baseret på en afkastbaseret kalkulation

Anvendt regnskabspraksis

Prisfaktor i forhold til årsleje og pris pr. m² er almindeligt anvendte udtryk for markedsværdi ved handel af ejendomme i Tyskland.

Den afkastbaserede kalkulation er foretaget efter principper, som i det væsentlige svarer til tilsvarende kalkulationer for investeringsejendomme i Danmark, tilpasset tyske markedsforskeligheder. Beregningen baseres på den forventede nettoindtjening for det kommende år, tilpasset normalindtjeningen, og ved anvendelsen af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til dagsværdi.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges ejendommens kostpris som forbedring.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige kostpris på salgstidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til ejendomme. Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.