



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

KMK BERLIN A/S
FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2021

Kenneth Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KMK Berlin A/S Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 31 76 04 88
	Stiftet: 19. september 2008
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Holm, formand Morten Hauberg-Tychsen Kenneth Jensen
Direktion	Kenneth Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for KMK Berlin A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2021

Direktion:

Kenneth Jensen

Bestyrelse:

Kim Holm
Formand

Morten Hauberg-Tychsen

Kenneth Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i KMK Berlin A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KMK Berlin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

Boligudlejningsejendomme i Berlin værdiansættes på baggrund af ekstern vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 7.446.506 mod DKK 22.380.654 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 133.712.257.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		-682.912	2.667.744
Personaleomkostninger.....	1	-969.592	-415.048
Af- og nedskrivninger.....		-29.502	-32.095
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		771.637	1.749.068
Avance ved salg af investeringsejendomme.....		1.217.558	12.617.057
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		307.189	16.586.726
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	6.782.683	10.270.952
Andre finansielle indtægter.....	3	1.246.269	1.039.799
Andre finansielle omkostninger.....	4	-720.309	-2.550.868
RESULTAT FØR SKAT.....		7.615.832	25.346.609
Skat af årets resultat.....	5	-169.326	-2.965.955
ÅRETS RESULTAT.....		7.446.506	22.380.654
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	1.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.782.683	10.270.952
Overført resultat.....		-5.336.177	10.609.702
I ALT.....		7.446.506	22.380.654

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		54.935.233	54.137.184
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.793	54.638
Materielle anlægsaktiver.....	6	54.966.026	54.191.822
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		22.360.766	42.548.877
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		18.790.650	12.600.904
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		30.300.148	37.870.060
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		14.209.957	10.087.524
Finansielle anlægsaktiver.....	7	85.661.521	103.107.365
ANLÆGSAKTIVER.....		140.627.547	157.299.187
Ejendom til videresalg.....		0	2.677.442
Handelsvarer.....		0	69.000
Varebeholdninger.....		0	2.746.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	49.655
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		16.457.950	16.274.290
Andre tilgodehavender.....		19.779.086	161.277
Periodeafgrænsningsposter.....		0	527.633
Tilgodehavender.....		36.237.036	17.012.855
Likvide beholdninger.....		15.669.696	101.690.566
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		51.906.732	121.449.863
AKTIVER.....		192.534.279	278.749.050

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		18.466.855	33.565.591
Overført overskud.....		108.745.402	92.200.160
Forslag til udbytte.....		6.000.000	1.500.000
EGENKAPITAL.....		133.712.257	127.765.751
Hensættelse til udskudt skat.....		8.321.838	8.153.832
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.321.838	8.153.832
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.619.135	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.752.145	38.791.307
Gæld til associerede virksomheder.....		0	2.174.142
Anden gæld.....		5.012.964	22.538.041
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	26.384.244	63.503.490
Prioritetsgæld.....		195.306	44.119.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		182.871	394.178
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		22.616.736	21.825.584
Selskabsskat.....		1.320	12.164.216
Anden gæld.....		1.119.707	822.303
Kortfristede gældsforpligtelser.....		24.115.940	79.325.977
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		50.500.184	142.829.467
PASSIVER.....		192.534.279	278.749.050
Eventualposter mv.	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	33.565.591	92.200.160	1.500.000	127.765.751
Forslag til resultatdisponering.....		6.782.683	-5.336.177	6.000.000	7.446.506
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.500.000	-1.500.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		-21.881.419	21.881.419		0
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	18.466.855	108.745.402	6.000.000	133.712.257

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	958.012	408.864	
Pensioner.....	5.964	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.792	1.906	
Andre personaleomkostninger.....	2.824	870	
	969.592	415.048	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2.867.927	18.965.859	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	3.914.756	-8.694.907	
	6.782.683	10.270.952	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	501.505	495.511	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	744.764	544.288	
	1.246.269	1.039.799	
Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	720.309	2.550.868	
	720.309	2.550.868	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.320	12.164.216	
Regulering af udskudt skat.....	168.006	-9.198.261	
	169.326	2.965.955	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	208.955	17.937.732
Tilgang.....	0	26.412
Kostpris 31. december 2020.....	208.955	17.964.144
Opskrivninger 1. januar 2020.....	0	36.199.452
Årets opskrivninger	0	771.637
Opskrivninger 31. december 2020.....	0	36.971.089
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	154.317	0
Årets afskrivninger	23.845	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	178.162	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	30.793	54.935.233

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****6****Dagsværdi for danske ejendomme****Brøndby:**

Boligejendommen er beliggende i Brøndby og blev anskaffet i 2011. Grunden er i 2020 blevet opdelt i 2 matrikler, hvorpå der fortsat er en ejendom på den ene, som udlejes på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 107 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Hvidovre.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er i alt opgjort til 2.500 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -300 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 2.534 t.DKK og 2.518 t.DKK

Dagsværdien af grunden er beregnet på baggrund af sammenlignelige solgte grunde i nærområdet, opgjort til 2.750.000 kr. pr. 31. december 2020.

Vanløse:

Ejendommen er beliggende i Vanløse og blev anskaffet i 2011. Ejendommen består af tre ejerlejligheder, en erhverv og to bolig, og er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Erhvervsejendom:

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 152 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i Hvidovre.

Boligudlejningsejendomme:

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 322 t.kr. ved anvendelse et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Hvidovre.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til i alt 10.650 t.kr., da der er korrigeret for renovering af tag og facade for ca. 775 t.kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 524 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 10.382 t.DKK og 11.869 t.DKK

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Dagsværdi for tyske ejendomme

23 boligejendomme er beliggende i Berlin og blev anskaffet i 2010. Ejendommene er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand. Boligejendommens dagsværdi fastsættes på baggrund af en ekstern vurdering.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 22 tkr. og da ejendommene samlet set udgør 1.735 kvm, svarer det til en handelspris på 41.664 mio. kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -2.202 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	267.500	21.316.688
Tilgang.....	0	3.772.748
Afgang.....	-130.000	-2.542.376
Kostpris 31. december 2020.....	137.500	22.547.060
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	42.281.377	-5.079.750
Årets resultat	2.843.342	2.570.300
Andre reguleringer.....	-22.901.453	4.652.105
Værdireguleringer 31. december 2020.....	22.223.266	2.142.655
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2020.....	0	3.636.036
Afskrivninger på goodwill.....	0	2.263.029
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....	0	5.899.065
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	22.360.766	18.790.650
Heraf indregnet goodwill.....	0	5.416.082
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	37.870.060	10.087.523
Tilgang.....	601.419	4.122.434
Afgang.....	-8.171.331	0
Kostpris 31. december 2020.....	30.300.148	14.209.957
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	30.300.148	14.209.957

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	8
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.814.441	195.306	4.837.911	44.119.696	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	15.752.145	0	15.752.145	38.791.307	
Gæld til associerede virksomheder.....	0	0	0	2.174.142	
Anden gæld.....	5.012.964	0	5.012.964	22.538.041	
	26.579.550	195.306	25.603.020	107.623.186	

Eventualposter mv.
9
Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheds banklån, der ved årets udgang udgjorde 16.237 t.kr. Kautionen er maksimeret til 42.100 t.kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for associerede virksomheds banklån, der ved årets udgang udgjorde 16.237 t.kr. Tilbagetrædelseserklæringen er maksimeret til 9.781 t.kr.

Derudover er der stillet garanti for associerede virksomheds AB-92 garanti, maksimeret til 4.000 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holm og Hauberg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMK Berlin A/S 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til 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 og associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders 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. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

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.

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 og associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderskabets 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. Goodwill afskrives over 5 år.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Handelsvarer

Handelsvarer vedrører ejendomme til videresalg og måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.