



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Kenneth Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2022

Direktion:

Kenneth Jensen

Bestyrelse:

Kim Holm
Formand

Morten Hauberg-Tychsen

Kenneth Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KMK Berlin A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMK Berlin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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 29. juni 2022

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 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien af grunde fastsættes på baggrund af sammenlignelige solgte grunde i nærområdet.

Boligudlejningsejendomme i Berlin værdiansættes på baggrund af ekstern vurdering.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 13.151.067 mod DKK 7.446.506 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 134.485.720.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-206.657	-682.912
Personaleomkostninger.....	1	-976.761	-969.592
Af- og nedskrivninger.....		-23.095	-29.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.550.287	771.637
Avance ved salg af investeringsejendomme.....		25.000	1.217.558
DRIFTSRESULTAT		4.368.774	307.189
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	9.827.849	6.782.683
Andre finansielle indtægter.....	3	802.533	1.246.269
Andre finansielle omkostninger.....	4	-651.845	-720.309
RESULTAT FØR SKAT.....		14.347.311	7.615.832
Skat af årets resultat.....	5	-1.196.244	-169.326
ÅRETS RESULTAT		13.151.067	7.446.506
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	6.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.827.849	6.782.683
Overført resultat.....		-2.676.782	-5.336.177
I ALT.....		13.151.067	7.446.506

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		7.698	30.793
Investeringsjendomme.....		60.485.520	54.935.233
Materielle anlægsaktiver.....	6	60.493.218	54.966.026
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		26.701.408	22.360.766
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		17.900.254	18.790.650
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		20.021.752	30.300.148
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		7.016.691	14.209.957
Andre tilgodehavender.....		10.710.354	6.407.072
Finansielle anlægsaktiver.....	7	82.350.459	92.068.593
ANLÆGSAKTIVER.....		142.843.677	147.034.619
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		16.219.399	16.457.950
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		350.000	0
Andre tilgodehavender.....		47.974	13.372.014
Tilgodehavende selskabsskat.....		402.069	0
Tilgodehavender.....		17.019.442	29.829.964
Likvide beholdninger.....		20.387.135	15.669.696
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		37.406.577	45.499.660
AKTIVER.....		180.250.254	192.534.279

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		21.917.101	18.466.855
Overført overskud.....		106.068.619	108.745.402
Forslag til udbytte.....		6.000.000	6.000.000
EGENKAPITAL.....		134.485.720	133.712.257
Hensættelse til udskudt skat.....		9.920.151	8.321.838
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		9.920.151	8.321.838
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.420.881	5.619.135
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.811.553	15.752.145
Anden gæld.....		5.492.964	5.012.964
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	21.725.398	26.384.244
Prioritetsgæld.....		197.000	195.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.000	182.871
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		13.684.284	22.616.736
Selskabsskat.....		0	1.320
Anden gæld.....		177.701	1.119.707
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.118.985	24.115.940
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		35.844.383	50.500.184
PASSIVER.....		180.250.254	192.534.279
Eventualposter mv.	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	18.466.855	108.745.401	6.000.000	133.712.256
Forslag til resultatdisponering.....		9.827.849	-2.676.782	6.000.000	13.151.067
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-6.000.000	-6.000.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		-6.377.603			-6.377.603
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	21.917.101	106.068.619	6.000.000	134.485.720

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	962.528	958.012	
Pensioner.....	6.816	5.964	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.417	2.792	
Andre personaleomkostninger.....	0	2.824	
	976.761	969.592	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	4.340.642	2.867.927	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	5.487.207	3.914.756	
	9.827.849	6.782.683	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	312.254	501.505	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	490.279	744.764	
	802.533	1.246.269	
Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	651.845	720.309	
	651.845	720.309	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-402.069	1.320	
Regulering af udskudt skat.....	1.598.313	168.006	
	1.196.244	169.326	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	208.955	17.964.144
Kostpris 31. december 2021.....	208.955	17.964.144
Opskrivninger 1. januar 2021.....	0	36.971.089
Årets opskrivninger	0	5.550.287
Opskrivninger 31. december 2021.....	0	42.521.376
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	178.162	0
Årets afskrivninger	23.095	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	201.257	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	7.698	60.485.520

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Dagsværdi for danske ejendommeBrøndby:

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, men denne er af status til nedrivning. Begge matrikler dagsværdifastsættes som grunde.

Dagsværdien af grundene er beregnet på baggrund af sammenlignelige solgte grunde i nærområdet, opgjort til 5.850 kr. pr. 31. december 2021. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 585 t.kr.

Vanløse:

Ejendommen er beliggende i Vanløse og blev anskaffet i 2011. Ejendommen består af tre ejerlejligheder, en erhverv og to bolig. Det er alene den ene boliglejlighed der er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand, de to øvrige står tomme pr. statusdagen.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Erhvervsjendom:

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 137 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 erhvervsjendomme i Vanløse, forstæder syd.

Boligudlejningsejendomme:

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 314 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Vanløse, forstæder syd.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til i alt 11.600 t.kr., da der er korrigeret for renovering af tag og facade for ca. 750 t.kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 950 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 10.846 t.DKK og 12.564 t.DKK

Dagsværdi for tyske ejendomme

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

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 25 tkr. og da ejendommene samlet set udgør 1.741 kvm, svarer det til en handelspris på 43 mio. kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 4.015 t.kr.

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				7
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	137.500	22.547.060	30.300.148	
Tilgang.....	0	0	968.251	
Afgang.....	0	0	-11.246.647	
Kostpris 31. december 2021.....	137.500	22.547.060	20.021.752	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	22.223.266	2.142.655	0	
Årets resultat	4.340.642	7.750.236	0	
Årets værdireguleringer	0	-6.377.603	0	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	26.563.908	3.515.288	0	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....	0	5.899.065	0	
Afskrivninger på goodwill.....	0	2.263.029	0	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....	0	8.162.094	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	26.701.408	17.900.254	20.021.752	
Heraf indregnet goodwill.....	0	3.153.053		
		Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....		14.209.956	6.407.072	
Tilgang.....		7.936.106	4.303.282	
Afgang.....		-15.129.371	0	
Kostpris 31. december 2021.....		7.016.691	10.710.354	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		7.016.691	10.710.354	
Langfristede gældsforpligtelser				8
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.617.881	197.000	4.632.881	5.814.441
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.811.553	0	10.811.553	15.752.145
Anden gæld.....	5.492.964	0	5.492.964	5.012.964
	21.922.398	197.000	20.937.398	26.579.550

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor associerede virksomhed. Tilbagetrædelseserklæringen er maksimeret til 9.781 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 under frivillig likvidation, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMK Berlin A/S for 2021 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 datter- 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.

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 acontoskatter.

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

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

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

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

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.