



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2020

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
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 18. juni 2020

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

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret i Danmark.

Boligudlejningsejendomme i Berlin værdiansættes på baggrund af ekstern vurdering.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig 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 2019 udviser et resultat på DKK 22.380.654 mod DKK 11.351.733 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 127.765.751.

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	2019 kr.	2018 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		2.667.744	2.046.123
Personaleomkostninger.....	1	-415.048	-320.095
Af- og nedskrivninger.....		-32.095	-32.095
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.749.068	9.211.001
Avance ved salg af investeringsejendomme.....		12.617.057	1.855.690
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME.....		16.586.726	12.760.624
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	10.270.952	81.986
Andre finansielle indtægter.....	3	1.039.799	2.530.529
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.550.868	-963.257
RESULTAT FØR SKAT.....		25.346.609	14.409.882
Skat af årets resultat.....	5	-2.965.955	-3.058.149
ÅRETS RESULTAT.....		22.380.654	11.351.733
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.270.952	81.986
Overført resultat.....		10.609.702	11.269.747
I ALT.....		22.380.654	11.351.733

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		54.638	86.733
Investeringsjendomme.....		54.137.184	138.829.377
Materielle anlægsaktiver.....	6	54.191.822	138.916.110
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		42.548.877	23.433.018
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		12.600.904	14.145.811
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		37.870.060	34.825.661
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		10.087.524	5.746.171
Andre tilgodehavender.....		0	1.014.350
Finansielle anlægsaktiver.....	7	103.107.365	79.165.011
ANLÆGSAKTIVER.....		157.299.187	218.081.121
Ejendom til videresalg.....		2.677.442	0
Handelsvarer.....		69.000	0
Varebeholdninger.....		2.746.442	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		49.655	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		16.274.290	15.743.004
Andre tilgodehavender.....		161.277	177.340
Periodeafgrænsningsposter.....		527.633	0
Tilgodehavender.....		17.012.855	15.920.344
Likvide beholdninger.....		101.690.566	22.948.639
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		121.449.863	38.868.983
AKTIVER.....		278.749.050	256.950.104

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		33.565.591	22.994.639
Overført overskud.....		92.200.160	81.890.458
Forslag til udbytte.....		1.500.000	0
EGENKAPITAL.....	8	127.765.751	105.385.097
Hensættelse til udskudt skat.....		8.153.832	17.352.093
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	8	8.153.832	17.352.093
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	45.659.130
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.791.307	38.791.307
Gæld til associerede virksomheder.....		2.701.230	3.951.230
Anden gæld.....		22.010.953	22.010.953
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	63.503.490	110.412.620
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	44.119.696	1.685.077
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		394.178	100.688
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		21.825.584	18.180.878
Selskabsskat.....		12.164.216	1.431.765
Anden gæld.....		822.303	2.401.886
Kortfristede gældsforpligtelser.....	9	79.325.977	23.800.294
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	9	142.829.467	134.212.914
PASSIVER.....		278.749.050	256.950.104
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	408.864	298.864	
Pensioner.....	3.408	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.906	2.205	
Andre personaleomkostninger.....	870	15.618	
	415.048	320.095	
 Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	18.965.859	237.379	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-8.694.907	-155.393	
	10.270.952	81.986	
 Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	495.511	473.298	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	544.288	2.057.231	
	1.039.799	2.530.529	
 Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.550.868	963.257	
	2.550.868	963.257	
 Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.164.216	1.706.014	
Regulering af udskudt skat.....	-9.198.261	1.352.135	
	2.965.955	3.058.149	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	208.955	60.830.607
Overførsel.....	0	-2.677.443
Tilgang.....	0	2.886.699
Afgang.....	0	-43.102.102
Kostpris 31. december 2019.....	208.955	17.937.761
Opskrivninger 1. januar 2019.....	0	77.998.769
Opskrivninger solgte aktiver.....	0	-43.548.414
Årets opskrivninger	0	1.749.068
Opskrivninger 31. december 2019.....	0	36.199.423
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	122.222	0
Årets afskrivninger	32.095	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	154.317	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	54.638	54.137.184

Dagsværdi for danske ejendomme

Boligejendommen er beliggende i Brøndby og blev anskaffet i 2011. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand. Boligejendommens dagsværdi fastsættes på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 16 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 174 kvm, hvilket svarer til en handelspris på 2,8 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Boligejendommen er beliggende i Vanløse og blev anskaffet i 2011. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand. Boligejendommens dagsværdi fastsættes på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 32,5 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommen er 347 kvm, hvilket svarer til en handelspris på 10,1 mio. kr., da der er korrigeret for renovering af tag og facade for 1 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 24 tkr. og da ejendommene samlet set udgør 1.741 kvm, svarer det til en handelspris på 41.222 mio. kr.

NOTER

				Note	
Finansielle anlægsaktiver				7	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019.....	267.500	14.316.690	34.825.661		
Tilgang.....	0	7.000.000	3.044.399		
Kostpris 31. december 2019.....	267.500	21.316.690	37.870.060		
Opskrivninger 1. januar 2019.....	23.165.518	1.355.157	0		
Årets resultat	18.965.859	-6.584.907	0		
Egenkapitalbevægelser.....	150.000	150.000	0		
Opskrivninger 31. december 2019.....	42.281.377	-5.079.750	0		
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2019.....	0	1.526.036	0		
Afskrivninger på goodwill.....	0	2.110.000	0		
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2019.....	0	3.636.036	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	42.548.877	12.600.904	37.870.060		
Heraf indregnet goodwill.....	0	6.913.965			
		Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2019.....		5.746.171	0		
Tilgang.....		4.341.353	0		
Kostpris 31. december 2019.....		10.087.524	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.087.524	0		
Egenkapital				8	
	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	22.994.639	81.890.458	0	105.385.097
Andre reguleringer.....		300.000	-300.000		
Forslag til resultatdisponering..		10.270.952	10.609.702	1.500.000	22.380.654
Egenkapital 31. december 2019.....	500.000	33.565.591	92.200.160	1.500.000	127.765.751

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						9
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	44.119.696	44.119.696	0	47.344.207	1.685.077	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	38.791.307	0	38.791.307	38.791.307	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	2.701.230	0	2.701.230	3.951.230	0	
Anden gæld.....	22.010.953	0	22.010.953	22.010.953	0	
	107.623.186	44.119.696	63.503.490	112.097.697	1.685.077	

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheds banklån, der ved årets udgang udgjorde 0 tkr. Kautionen er maksimeret til 42.100 mio. kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring for associerede virksomheds banklån, der ved årets udgang udgjorde 0 tkr. Tilbagetrædelseserklæringen er maksimeret til 9.781 mio. 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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

En væsentlig ejendom er solgt ultimo 2019, men realkreditlån på i alt 44.120 tkr. indfries først i 2020.

Til sikkerhed for dattervirksomhedens banklån er deponeret anparter, nom. 50.000 kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.217 tkr. pr. balancedagen.

Selskabet har afgivet bankgaranti på Euro 500.000 kr. for associerede virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMK Berlin A/S for 2019 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 i Danmark fastsættes på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme i regnskabsåret.

Dagsværdien for investeringsejendommene i Tyskland fastsættes på baggrund af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. 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.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.