



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juli 2024

---

Kenneth Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kim Holm, formand Morten Hauberg-Tychsen Kenneth Jensen
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juli 2024

Direktion:

---

Kenneth Jensen

Bestyrelse:

---

Kim Holm  
Formand

---

Morten Hauberg-Tychsen

---

Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i KMK Berlin A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMK Berlin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 4. juli 2024

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 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 2023 udviser et resultat på DKK 4.994.751 mod DKK -10.054.345 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 118.926.126.

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-382.190</b>	<b>-256.004</b>
Personaleomkostninger.....	1	-855.827	-972.396
Af- og nedskrivninger.....		-23.653	-18.556
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		650.099	-326.777
Avance/tab ved salg af investeringsejendomme.....		1.344.846	-225.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>733.275</b>	<b>-1.798.733</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	5.521.400	-986.231
Andre finansielle indtægter.....	3	1.590.217	1.288.526
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.640.090	-8.652.226
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.943.306	-629.598
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.261.496</b>	<b>-10.778.262</b>
Skat af årets resultat.....	5	733.255	723.917
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.994.751</b>	<b>-10.054.345</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		4.500.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.521.400	-986.231
Overført resultat.....		-11.026.649	-9.068.114
<b>I ALT</b> .....		<b>4.994.751</b>	<b>-10.054.345</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Investeringsjendomme.....		47.839.664	48.558.743
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>47.839.664</b>	<b>48.558.743</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		32.185.594	27.282.214
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		7.658.921	7.040.901
Andre værdipapirer.....		0	1.640.090
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		21.883.682	20.522.231
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		6.802.942	6.357.395
Andre tilgodehavender.....		15.710.354	15.710.354
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>84.241.493</b>	<b>78.553.185</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>132.081.157</b>	<b>127.111.928</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.714.025	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.524.162	16.214.482
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	395.932
Andre tilgodehavender.....		1.273.198	1.777.481
Tilgodehavende selskabsskat.....		124.883	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>19.636.268</b>	<b>18.387.895</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>13.509.055</b>	<b>21.266.726</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.145.323</b>	<b>39.654.621</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>165.226.480</b>	<b>166.766.549</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		39.682.017	34.160.617
Overført overskud.....		72.744.109	83.770.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>118.926.126</b>	<b>118.431.375</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.025.921	7.634.293
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.025.921</b>	<b>7.634.293</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.811.553	10.811.553
Anden gæld.....		1.007.868	5.492.964
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>11.819.421</b>	<b>16.304.517</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		663.019	826.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		339.813	66.993
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		21.773.477	21.773.477
Selskabsskat.....		0	1.561.941
Anden gæld.....		4.678.703	166.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.455.012</b>	<b>24.396.364</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>39.274.433</b>	<b>40.700.881</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>165.226.480</b>	<b>166.766.549</b>
Eventualposter mv.	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	34.160.617	83.770.758	0	118.431.375
Forslag til resultatdisponering.....		5.521.400	-11.026.649	10.500.000	4.994.751
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ekstraordinært udbytte.....				-4.500.000	-4.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>39.682.017</b>	<b>72.744.109</b>	<b>6.000.000</b>	<b>118.926.126</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	2	
Løn og gager.....	725.825	957.728	
Pensioner.....	110.956	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	19.046	14.668	
	<b>855.827</b>	<b>972.396</b>	
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	4.903.380	580.806	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	618.020	-1.567.037	
	<b>5.521.400</b>	<b>-986.231</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	902.360	312.820	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	687.857	975.706	
	<b>1.590.217</b>	<b>1.288.526</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.943.306	629.598	
	<b>1.943.306</b>	<b>629.598</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-124.883	1.561.941	
Regulering af udskudt skat.....	-608.372	-2.285.858	
	<b>-733.255</b>	<b>-723.917</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	208.955	14.702.896	
Afgang.....	0	-357.840	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>208.955</b>	<b>14.345.056</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	208.955	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>208.955</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	33.855.847	
Årets værdireguleringer.....	0	650.099	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.011.338	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>33.494.608</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>47.839.664</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Danmark	Tyskland
Dagsværdi 31. december 2023.....	41.939.664	5.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	225.000	425.099

## 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, 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 5.900 t.kr. pr. 31. december 2023. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 225 t.kr.

## Dagsværdi for tyske ejendomme

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

Dagsværdien er pr. 31. december 2023 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 25 tkr. og da ejendommene samlet set udgør 1.647 kvm, svarer det til en handelspris på 42 mio. kr. Dette har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 425 t.kr.

## Finansielle anlægsaktiver

7

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2023.....	137.499	25.000	10.292.316
Tilgang.....	0	0	1
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>137.499</b>	<b>25.000</b>	<b>10.292.317</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	27.144.715	7.015.901	-8.652.226
Årets resultat .....	4.903.380	618.020	0
Årets værdireguleringer .....	0	0	-1.640.091
<b>Værdireguleringer 31. december 2023 .....</b>	<b>32.048.095</b>	<b>7.633.921</b>	<b>-10.292.317</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>32.185.594</b>	<b>7.658.921</b>	<b>0</b>
kr.	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	20.522.230	6.357.395	15.710.354
Tilgang.....	1.458.525	445.547	0
Afgang.....	-97.073	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>21.883.682</b>	<b>6.802.942</b>	<b>15.710.354</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>21.883.682</b>	<b>6.802.942</b>	<b>15.710.354</b>

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.811.553	0	10.811.553	10.811.553
Anden gæld.....	1.007.868	0	1.007.868	5.492.964
	<b>11.819.421</b>	<b>0</b>	<b>11.819.421</b>	<b>16.304.517</b>

8

**Eventualposter mv.**

9

**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 2023 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, 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 selskabets 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 af årets resultat

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.

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 vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Dagsværdien af grunde fastsættes på baggrund af sammenlignelige solgte grunde i nærområdet. Boligudlejningsejendomme i Berlin værdiansættes på baggrund af 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 selskabets 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 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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

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 anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nominal værdi.