



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

KDL EJENDOMME SJ. APS
KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2023

Trine Lindgaard

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.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KDL Ejendomme Sj. ApS Kirsten Walthers Vej 9 2500 Valby
	CVR-nr.: 32 08 84 30 Stiftet: 31. marts 2009 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Jaque Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KDL Ejendomme Sj. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2023

Direktion:

Jacob Jaque Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i KDL Ejendomme Sj. ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KDL Ejendomme Sj. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 25. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af 9 investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet flere ejendomme og lejligheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -4.091 tkr. og har pr. 31. december 2022 en egenkapital på 47.806 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme med -3.997 tkr., hvoraf 1.747 tkr. vedrører tab ved salg af ejendom.

Selskabet har i året indhentet en tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra moderselskabet, hvormed moderselskabet ikke kan kræve gælden indfriet indtil selskabet har den fornødne likviditet til at vedligeholde driften og betale kreditorer.

Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsrapporten i henhold til principperne om fortsat drift.

Der henvises desuden til note 10 for yderligere omtale herom.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		365.368	1.097.795
Personaleomkostninger.....	1	-306.787	-1.070.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.997.219	-739.411
DRIFTSRESULTAT		-3.938.638	-712.336
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		12.147.969	-1.317.985
Andre finansielle indtægter	2	200.761	295.183
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.633.351	-2.127.084
RESULTAT FØR SKAT.....		6.776.741	-3.862.222
Skat af årets resultat.....	4	1.021.406	478.673
ÅRETS RESULTAT		7.798.147	-3.383.549
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		12.147.969	-1.317.985
Overført resultat.....		-4.349.822	-2.065.564
I ALT.....		7.798.147	-3.383.549

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		38.450.000	61.120.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	38.450.000	61.120.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		46.846.166	34.698.197
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		8.562.271	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	55.408.437	34.698.197
ANLÆGSAKTIVER.....		93.858.437	95.818.197
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		192.656	85.605
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		703.233	3.815.500
Udsudte skatteaktiver.....		833.558	0
Andre tilgodehavender.....		1.610.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.658	15.827
Tilgodehavender.....		3.351.105	3.916.932
Likvide beholdninger.....		4.134.337	294.373
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.485.442	4.211.305
AKTIVER.....		101.343.879	100.029.502

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		23.234.024	11.086.055
Overført overskud.....		24.566.333	28.916.155
EGENKAPITAL.....		47.925.357	40.127.210
Hensættelse til udskudt skat.....		0	162.426
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	162.426
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.137.370	26.937.918
Banklån.....		2.470.000	2.517.962
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		22.227.250	0
Depositum og forudbetalt leje.....		782.709	1.223.955
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....		0	47.917
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	41.617.329	30.727.752
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.577.763	1.854.616
Gæld til pengeinstitutter.....		450.000	452.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		105.123	164.776
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.441.307	26.302.044
Anden gæld.....		227.000	238.640
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.801.193	29.012.114
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		53.418.522	59.739.866
PASSIVER.....		101.343.879	100.029.502
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		
Koncernregnskab	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	11.086.055	28.916.155	40.127.210
Forslag til resultatdisponering.....		12.147.969	-4.349.822	7.798.147
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	23.234.024	24.566.333	47.925.357

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	290.339	1.027.189	
Pensioner.....	2.272	18.772	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.423	2.330	
Andre personaleomkostninger.....	11.753	22.429	
	306.787	1.070.720	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	200.761	109.226	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	185.957	
	200.761	295.183	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	871.561	848.904	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	761.790	1.278.180	
	1.633.351	2.127.084	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-1.021.406	-478.673	
	-1.021.406	-478.673	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		54.476.456	
Afgang.....		-19.795.359	
Kostpris 31. december 2022.....		34.681.097	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		6.643.544	
Årets værdireguleringer.....		-2.250.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-624.641	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		3.768.903	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		38.450.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- og erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2022.....		38.450.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.250.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendom 1:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 34 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,5 %.

Ejendom 2:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 117 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 11 %

Ejendom 3:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 488 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 172 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9 %.

Ejendom 4:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 978 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 833 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,8 %.

Ejendom 5:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 305 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendom 6:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 591 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 303 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 7:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 265 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,75 %.

Ejendom 8:

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 545 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 133 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,6 %.

Ejendom 9:

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 132 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 153 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,1 %.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022.....	23.612.142	0
Overførsel.....	0	8.562.271
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2022.....	23.612.142	8.562.271
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	11.086.055	0
Årets værdireguleringer	12.147.969	0
Andre reguleringer.....	0	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	23.234.024	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	46.846.166	8.562.271

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.715.133	2.577.763	13.186.928	28.792.534
Banklån.....	2.920.000	450.000	670.000	2.970.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	22.227.250	0	0	0
Depositum og forudbetalt leje.....	782.709	0	0	1.223.955
Feriepengeforpligtelse, indefrosset.....	0	0	0	47.917
	44.645.092	3.027.763	13.856.928	33.034.406

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor datterselskabet Aktive Ejendomme ApS, CVR 34 69 82 87, afgivet en støtteerklæring, og har dermed forpligtet sig til at tilføre likviditet i det omfang selskabet har behov for likviditet til at opretholde driften. Støtteerklæringen er gældende frem til 31. december 2023.

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 Kdl Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter 18.715 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør 38.450 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 på 275 tkr.

Under likvide beholdninger indgår deponeringskonto som pr. 31/12 2022 udgør 3.718 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Roskildevej 264 ApS

Forudsætninger for fortsat drift**10**

Selskabet har modtaget en tilbagetrædelses- og støtteerklæring fra moderselskabet. Moderselskabet har således forpligtet sig til at tilføre likviditet i det omfang det er nødvendigt at opretholde driften.

På den baggrund har ledelsen aflagt regnskabet efter principperne om fortsat drift.

Koncernregnskab**11**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers vej 9, CVR-nummer 42 14 73 03.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KDL Ejendomme Sj. ApS for 2022 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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

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.

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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 overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder 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 underbalance.

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.