

REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4.
5800 Nyborg
CVR-nr. 38001329

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2020

Dirigent

Navn: Jesper Kim Pedersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2019 | 8 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2019 | 9 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019 | 11 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019 | 12 |
| Koncernens noter | 13 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019 | 18 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019 | 19 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019 | 21 |
| Modervirksomhedens noter | 22 |
| Anvendt regnskabspraksis | 24 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1. 4.

5800 Nyborg

CVR-nr.: 38001329

Stiftet: 12.09.2016

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand

Brian Djernes

Thomas Hjort Winther

Direktion

Jesper Kim Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for REK Berlin Investor Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 20.04.2020

Direktion

Jesper Kim Pedersen
direktør

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen
formand

Brian Djernes

Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REK Berlin Investor Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Lars Rynord
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28680

Ledelsesberetning

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Hoved- og nøgletal | | |
| Hovedtal | | |
| Nettoomsætning | 34.389 | 25.676 |
| Bruttoresultat | 129.680 | 80.813 |
| Driftsresultat | 124.985 | 76.934 |
| Resultat af finansielle poster | (12.207) | (8.221) |
| Årets resultat | 95.398 | 58.737 |
| Årets resultat ekskl. minoriteter | 45.840 | 25.690 |
| Samlede aktiver | 829.409 | 708.904 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 13.982 | 218.102 |
| Egenkapital | 375.046 | 290.809 |
| Egenkapital ekskl. minoriteter | 180.094 | 135.878 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 1.020 | 9.956 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | (23.914) | (70.072) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 26.081 | 38.160 |
| Nøgletal | | |
| Bruttomargin (%) | 377,1 | 314,7 |
| Nettomargin (%) | 277,4 | 228,8 |
| Egenkapitalens forrentning (%) | 29,0 | 18,9 |
| Soliditetsgrad (%) | 21,7 | 19,2 |

2019 er første år med koncernregnskab. Sammenligningstallene for 2017 er ikke indarbejdet.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

| Nøgletal | Beregningsformel | Nøgletal udtrykkes |
|--------------------------------|--|---|
| Bruttomargin (%) | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ | Virksomhedens driftsmæssige gearing. |
| Nettomargin (%) | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ | Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet. |
| Egenkapitalens forrentning (%) | $\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$ | Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden. |
| Soliditetsgrad (%) | $\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ | Virksomhedens finansielle styrke. |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin. Investeringerne foretages via tyske dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udviser et overskud på 112.778 t.kr. før skat og 95.398 t.kr. efter skat. Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 105.522 t.kr. før skat hhv. 76.406 t.kr. efter skat. Egenkapitalen inkl. minoriteter udgør 375.046 t.kr. pr. 31.12.2019 i forhold til en koncernbalancesum på 829.409 t.kr.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår på niveau med 2019 før værdiregulering af ejendomme.

Særlige risici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

Senatet i Berlin har den 23. februar 2020 vedtaget et lovforslag om begrænsning af husleje i Berlin (MietenWoG Bln "Mietendeckel"). Loven gælder alle udlejningsejendomme i Berlin, bortset fra sociale boliger og nye boliger opført efter 1. januar 2014. To ud af seks af koncernens investeringsejendomme er omfattet af "Mietendeckel". Der er usikkerheder omkring de økonomiske konsekvenser heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernen og dens dattervirksomheder, da dattervirksomhedernes lejeindtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning.

Koncernens resultatopgørelse for 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 34.389 | 25.676 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 105.522 | 64.511 |
| Andre eksterne omkostninger | | (5.386) | (5.083) |
| Ejendomsomkostninger | | (4.845) | (4.291) |
| Bruttoresultat | | 129.680 | 80.813 |
| Personaleomkostninger | 2 | (4.609) | (3.835) |
| Af- og nedskrivninger | 3 | (86) | (44) |
| Driftsresultat | | 124.985 | 76.934 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 0 | 1.383 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 318 | 127 |
| Andre finansielle omkostninger | 5 | (12.525) | (9.731) |
| Resultat før skat | | 112.778 | 68.713 |
| Skat af årets resultat | 6 | (17.380) | (9.976) |
| Årets resultat | 7 | 95.398 | 58.737 |

Koncernens balance pr. 31.12.2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme | | 793.377 | 673.624 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 380 | 453 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | <u>793.757</u> | <u>674.077</u> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.389 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 26 | 26 |
| Deposita | | 5.301 | 4.933 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.481 |
| Finansielle anlægsaktiver | 9 | <u>6.716</u> | <u>6.440</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>800.473</u> | <u>680.517</u> |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 62 | 80 |
| Varebeholdninger | | <u>62</u> | <u>80</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.349 | 506 |
| Andre tilgodehavender | | 3.267 | 6.320 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10 | 449 | 870 |
| Tilgodehavender | | <u>5.065</u> | <u>7.696</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>23.809</u> | <u>20.611</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>28.936</u> | <u>28.387</u> |
| Aktiver | | <u>829.409</u> | <u>708.904</u> |

Koncernens balance pr. 31.12.2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 5.000 | 5.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 175.094 | 130.878 |
| Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere | | 180.094 | 135.878 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | | 194.952 | 154.931 |
| Egenkapital | | 375.046 | 290.809 |
| Udskudt skat | 11 | 29.116 | 12.262 |
| Hensatte forpligtelser | | 29.116 | 12.262 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 233.983 | 322.812 |
| Deposita | | 5.294 | 5.002 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 71.000 | 36.000 |
| Anden gæld | | 1.514 | 1.679 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 12 | 311.791 | 365.493 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 12 | 90.500 | 10.300 |
| Bankgæld | | 141 | 141 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.679 | 4.017 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 8.473 | 13.102 |
| Anden gæld | | 8.636 | 11.303 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13 | 2.027 | 1.477 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 113.456 | 40.340 |
| Gældsforpligtelser | | 425.247 | 405.833 |
| Passiver | | 829.409 | 708.904 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Eventualaktiver | 15 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 16 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter | 17 | | |
| Dattervirksomheder | 18 | | |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr. | I alt t.kr. |
|-----------------------------|---|--|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 5.000 | 130.878 | 154.931 | 290.809 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 3.175 | (14.336) | (11.161) |
| Årets resultat | 0 | 41.041 | 54.357 | 95.398 |
| Egenkapital ultimo | 5.000 | 175.094 | 194.952 | 375.046 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Driftsresultat | | 124.985 | 76.934 |
| Ændringer i arbejdskapital | 14 | (5.795) | 7.093 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (105.522) | (64.511) |
| Afskrivninger | | 86 | 44 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 13.754 | 19.560 |
| Modtagne finansielle indtægter | | 318 | 127 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (12.525) | (9.731) |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat | | (527) | 0 |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 1.020 | 9.956 |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver | | (13.982) | (37.821) |
| Udlån | | 3.191 | (3.378) |
| Køb af minoritetsandele | | (14.329) | (31.123) |
| Køb mv. af likvider i datterselskaber | | 1.286 | 2.730 |
| Pengestrøm fra andre investeringsaktiviteter | | (80) | (480) |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (23.914) | (70.072) |
| Optagelse af lån | | 35.000 | 18.774 |
| Afdrag på lån mv. | | (8.900) | (5.979) |
| Kontant kapitalforhøjelse | | 0 | 25.365 |
| Tilgang på egenkapital | | (19) | 0 |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | 26.081 | 38.160 |
| Ændring i likvider | | 3.187 | (21.956) |
| Likvider primo | | 20.611 | 42.613 |
| Valutakursreguleringer af likvider | | 11 | (46) |
| Likvider ultimo | | 23.809 | 20.611 |

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernen og dens dattervirksomheder, da dattervirksomhedernes lejeindtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning.

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 3.978 | 3.298 |
| Andre omkostninger til social sikring | 623 | 534 |
| Andre personaleomkostninger | 8 | 3 |
| | 4.609 | 3.835 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 7 | 8 |

| | Ledelses- vederlag 2019 t.kr. | Ledelses- vederlag 2018 t.kr. |
|-------------------------------|--|--|
| Samlet for ledelseskategorier | 815 | 1.141 |
| | 815 | 1.141 |

3. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 86 | 44 |
| | 86 | 44 |

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 318 | 127 |
| | 318 | 127 |

5. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 7.250 | 6.538 |
| | 5.275 | 3.193 |
| | 12.525 | 9.731 |

Koncernens noter

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|---|--|--|
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 16.854 | 9.917 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 526 | 59 |
| | 17.380 | 9.976 |
| | | |
| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
| 7. Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 45.840 | 25.690 |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 49.558 | 33.047 |
| | 95.398 | 58.737 |
| | | |
| | Investe- rings- ejendomme t.kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr. |
| 8. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 577.159 | 497 |
| Valutakursreguleringer | 184 | 0 |
| Tilgange | 13.969 | 13 |
| Kostpris ultimo | 591.312 | 510 |
| | | |
| Opskrivninger primo | 96.465 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 24 | 0 |
| Årets opskrivninger | 105.576 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 202.065 | 0 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (44) |
| Årets afskrivninger | 0 | (86) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (130) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 793.377 | 380 |

Som beskrevet i regnskabspraksis måles koncernens investeringsejendomme til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger og ledelsesestimater. Ledelsens estimat er baseret på en afkastbaseret model. En ekstern vurderingsmand har bistået i vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 563 mio. kr. For andre ejendomme på i alt 220 mio. kr. er dagsværdien beregnet af ledelsen baseret på tidligere års eksterne vurderinger og ledelsens eget skøn.

Koncernens noter

Igangværende byggeprojekter beløber sig til 10 mio. kr. og måles til kostpris eller en eventuel lavere netto-realiseringsværdi.

Afkastet af den samlede ejendomsportefølje udgør et gennemsnit på 3,65% (2018: 4,0%), med en gennemsnitlig prislefaktor på 22 gange den årlige leje (2018: 20) og en gennemsnitlig markedspris på 15.777 kr. pr. m² (2018: 13.500 pr. m²). Hvis markedsprisen blev beregnet ved hjælp af et alternativt afkast på 4,0%, ville dagsværdien i stedet beløbe sig til 724 mio. kr.

Alle koncernens 6 ejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme. Antallet af ledige lejemål i porteføljen er lavt.

Berlin har vedtaget et lovforslag om huslejebegrænsninger i boligsektoren i Berlin (MietenWoG Bln "Mietendeckel") med virkning fra den 23 februar 2020. Loven vil gælde for de fleste udlejningsboliger i Berlin, undtagen nye lejlighedskomplekser færdiggjort efter 1. januar 2014 og prisbundne sociale boliger. To af koncernens investeringsejendomme vil derfor blive omfattet af "Mietendeckel". De økonomiske virkninger af lejebegrænsningerne på boligmarkedet i Berlin vurderes i mellemtiden forskelligt, og der er set øget usikkerhed på markedet med hensyn til yderligere udvikling og konsekvenser for boligpriserne.

Generelt forventes det dog, at "Mietendeckel" vil have en negativ indvirkning på ejendomsmarkedet i Berlin. Den eksterne vurderingsmand og ledelsen har foretaget visse justeringer i markedsprisvurderingen for at afspejle den aktuelle markedsituation i Berlin som beskrevet ovenfor.

| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder t.kr. | Andre værdipapirer og kapitalandele t.kr. | Deposita t.kr. | Andre tilgodehavender t.kr. |
|-------------------------------------|---|--|-----------------------|------------------------------------|
| 9. Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| Kostpris primo | 0 | 26 | 4.933 | 1.481 |
| Tilgange | 1.389 | 0 | 368 | 0 |
| Afgange | 0 | 0 | 0 | (1.481) |
| Kostpris ultimo | 1.389 | 26 | 5.301 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.389 | 26 | 5.301 | 0 |

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

Koncernens noter

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 11. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 29.116 | 12.262 |
| | 29.116 | 12.262 |
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 12.262 | |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 16.854 | |
| Ultimo | 29.116 | |

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr. | Restgæld efter 5 år t.kr. |
|--|--|--|--|--|
| 12. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 90.500 | 10.300 | 233.983 | 80.275 |
| Deposita | 0 | 0 | 5.294 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 0 | 71.000 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.514 | 0 |
| | 90.500 | 10.300 | 311.791 | 80.275 |

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt leje.

| | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 14. Ændring i arbejdskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 18 | (24) |
| Ændring i tilgodehavender | 1.308 | (1.046) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | (7.121) | 8.163 |
| | (5.795) | 7.093 |

15. Eventualaktiver

REK Berlin Investor Holding ApS er A-kommanditist i Berlin Wohnungs Invest K/S, og er tillagt ret til et performanceafhængigt præferenceafkast ved selskabets endelige likvidation.

Pr. 31. december 2019 kan det performanceafhængige præferenceafkast, som selskabet endnu ikke har erhvervet ret til, opgøres til 11,3 mio. kr.

Koncernens noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Dattervirksomheden Berlin Wohnungs Invest K/S har underskrevet en administrationsaftale, der gælder frem til 31. december 2021. Aftalen kan dog opsiges med 6 måneders varsel indtil udløbet af et kalenderår, forudsat at alle ejendomsfondenes kommanditselskaber på en tidligere generalforsamling har enstemmigt besluttet at opsige denne aftale.

Koncernen har to investeringsejendomme, som er beliggende på lejet jord. Lejeaftalerne løber indtil henholdsvis år 2053 og 2065. Ved lejeaftalernes udløb overdrages bygningerne til ejeren af jorden med compensation sat i henhold til en ekspert vurdering af dagsværdien.

Der er forpligtelser til at betale husleje for jorden indtil mindst år 2065. Forpligtelsen er 35 mio. kr.

Prioritetsgæld på 323 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 793 mio kr. pr. 31. december 2019.

Deposita under anlægsaktiver er deponeret som sikkerhed for lejernes indbetalte depositum.

| | Ledelse t.kr. | Andre nærtstående parter t.kr. |
|---|--------------------------|---|
| 17. Transaktioner med nærtstående parter | | |
| Bestyrelseshonorar | 815 | 0 |
| Koncernrenter | 0 | 634 |
| Udbytter | 0 | 10.000 |

| 18. Dattervirksomheder | Hjemsted | Rets- form | Ejer- andel % |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Berlin Wohnungs Invest K/S | Nyborg | K/S | 60,0 |

Berlin Wohnungs Invest K/S ejer andele i 7 tyske datterselskaber.

Oplysninger om dattervirksomheder er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 97a, stk. 4.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | (39) | (33) |
| Driftsresultat | | (39) | (33) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 51.190 | 30.735 |
| Resultat før skat | | 51.151 | 30.702 |
| Skat af årets resultat | 3 | (10.112) | (5.012) |
| Årets resultat | 4 | 41.039 | 25.690 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 197.597 | 143.230 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 197.597 | 143.230 |
| Anlægsaktiver | | 197.597 | 143.230 |
| Likvide beholdninger | | 15 | 24 |
| Omsætningsaktiver | | 15 | 24 |
| Aktiver | | 197.612 | 143.254 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

| | <u>Note</u> | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 5.000 | 5.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 105.572 | 51.205 |
| Overført overskud eller underskud | | 69.522 | 79.673 |
| Egenkapital | | 180.094 | 135.878 |
| Udskudt skat | 7 | 17.471 | 7.358 |
| Hensatte forpligtelser | | 17.471 | 7.358 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 15 | 0 |
| Anden gæld | | 32 | 18 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 47 | 18 |
| Gældsforpligtelser | | 47 | 18 |
| Passiver | | 197.612 | 143.254 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Personaleomkostninger | 2 | | |
| Eventualaktiver | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 10 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|-----------------------------|---|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 5.000 | 51.205 | 79.673 | 135.878 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 3.177 | 0 | 3.177 |
| Årets resultat | 0 | 51.190 | (10.151) | 41.039 |
| Egenkapital ultimo | 5.000 | 105.572 | 69.522 | 180.094 |

Modervirksomhedens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på koncernen og dens dattervirksomheder, da dattervirksomhedernes lejeindtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning.

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|--------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | 0 |
| | | |
| | 2019 | 2018 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 10.112 | 5.012 |
| | 10.112 | 5.012 |
| | | |
| | 2019 | 2018 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 4. Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 41.039 | 25.690 |
| | 41.039 | 25.690 |
| | | |
| | | Kapital- |
| | | andele i |
| | | tilknyttede |
| | | virks- |
| | | somheder |
| | | t.kr. |
| 5. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 92.025 |
| Kostpris ultimo | | 92.025 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 51.205 |
| Egenkapitalreguleringer | | 3.175 |
| Andel af årets resultat | | 51.190 |
| Andre reguleringer | | 2 |
| Opskrivninger ultimo | | 105.572 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 197.597 |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi t.kr.</u> | <u>Nominal værdi t.kr.</u> |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 6. Virksomhedskapital | | | |
| A-anparter | 500.000 | 0,001 | 500 |
| B-anparter | 4.500.000 | 0,001 | 4.500 |
| | 5.000.000 | | 5.000 |
| | | <u>2019 t.kr.</u> | <u>2018 t.kr.</u> |
| 7. Udskudt skat | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 17.471 | 7.358 |
| | | 17.471 | 7.358 |
| Bevægelser i året | | | |
| Primo | | 7.358 | |
| Indregnet i resultatopgørelsen | | 10.113 | |
| Ultimo | | 17.471 | |

8. Eventualaktiver

REK Berlin Investor Holding ApS er A-kommanditist i Berlin Wohnungs Invest K/S, og er tillagt ret til et performanceafhængigt præferenceafkast ved selskabets endelige likvidation.

Pr. 31. december 2019 kan det performanceafhængige præferenceafkast, som selskabet endnu ikke har erhvervet ret til, opgøres til 11,3 mio. kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2019.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Der er ingen anpartshavere med bestemmende indflydelse.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes holdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-

Anvendt regnskabspraksis

monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter fra udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes omkostninger i forbindelse med varmforsyning og bidrag til dækning af driftsomkostninger, der i sidste ende ligger hos lejereren, modregnes i betalte omkostninger i balancen som andre tilgodehavender eller gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle omkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år |
|---|--------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af olie til koncernens ejendomme og måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt af-

Anvendt regnskabspraksis

skrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.