



## K&K Ejendomme ApS

Rohdenvej 4  
7140 Stouby  
CVR-nr. 38062875

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2022

---

**Bettina Winther Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K&K Ejendomme ApS

Rohdenvej 4

7140 Stouby

CVR-nr.: 38062875

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Anders Kirk Johansen, formand

Jens Hedegaard Knudsen

Anni Hesel

## Direktion

Jens Hedegaard Knudsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for K&K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23.05.2022

## Direktion

**Jens Hedegaard Knudsen**

direktør

## Bestyrelse

**Anders Kirk Johansen**

formand

**Jens Hedegaard Knudsen**

**Anni Hesel**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K&K Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 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. 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 den øverste ledelse 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 herudover 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.

Aalborg, den 23.05.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Skovsgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34333

**Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.876 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 1.661 t.kr. før skat

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.142.540</b>	<b>2.218.334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.660.691	249.341
Personaleomkostninger	1	(555.892)	(471.307)
Af- og nedskrivninger		(15.360)	(15.360)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.231.979</b>	<b>1.981.008</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(543.966)	(267.729)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.688.013</b>	<b>1.713.279</b>
Skat af årets resultat		(811.777)	(377.330)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.876.236</b>	<b>1.335.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.876.236	1.335.949
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.876.236</b>	<b>1.335.949</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		49.437.075	30.519.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		74.240	89.600
Materielle aktiver under udførelse		16.027.000	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>65.538.315</b>	<b>30.609.275</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>65.538.315</b>	<b>30.609.275</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.778	25.688
Andre tilgodehavender		28.172	27.102
Periodeafgrænsningsposter		39.567	535.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.517</b>	<b>587.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>178.256</b>	<b>137.578</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>251.773</b>	<b>725.368</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.790.088</b>	<b>31.334.643</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		8.795.250	5.919.014
<b>Egenkapital</b>		<b>9.795.250</b>	<b>6.919.014</b>
Udskudt skat		1.577.448	1.118.293
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.577.448</b>	<b>1.118.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.866.047	12.003.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>22.866.047</b>	<b>12.003.111</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.155.204	691.293
Bankgæld		4.254.881	0
Deposita		1.359.025	652.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.205.798	103.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.763.263	8.907.727
Skyldig skat		352.622	238.984
Anden gæld	5	361.262	580.485
Periodeafgrænsningsposter		99.288	119.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.551.343</b>	<b>11.294.225</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>54.417.390</b>	<b>23.297.336</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.790.088</b>	<b>31.334.643</b>
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.919.014	6.919.014
Årets resultat	0	2.876.236	2.876.236
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.795.250</b>	<b>9.795.250</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	485.328	405.925
Pensioner	64.846	59.916
Andre omkostninger til social sikring	5.718	5.466
	<b>555.892</b>	<b>471.307</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	233.551	127.199
Renteomkostninger i øvrigt	208.685	140.530
Øvrige finansielle omkostninger	101.730	0
	<b>543.966</b>	<b>267.729</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	26.979.178	153.600	0
Tilgange	17.256.709	0	16.027.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.235.887</b>	<b>153.600</b>	<b>16.027.000</b>
Opskrivninger primo	3.540.497	0	0
Årets opskrivninger	1.660.691	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.201.188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(64.000)	0
Årets afskrivninger	0	(15.360)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(79.360)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.437.075</b>	<b>74.240</b>	<b>16.027.000</b>

**Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomme:**

- Ejendom med kombineret lager og kontor beliggende i Horsens
- Ejendom med erhvervslejemål af industriel karakter beliggende i Hedensted
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby
- Ejendom med kombineret lager og kontor beliggende i Hedensted
- Ejendom med kontor beliggende i Hedensted
- Ejendom med kontor beliggende i Løsning
- Ejendom med kombineret kontor, lager og produktion beliggende i Vejle
- Beboelsesejendom beliggende i Gedved

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

**Følgende afkast er benyttet for selskabets ejendomme:**

- Erhvervsejendom beliggende i Horsens 7,5% pr. 31.12.2021 (7,25% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 543 t.kr. og øge dagsværdien med 726 t.kr.
- Erhvervsejendom beliggende i Hedensted 6,0% pr. 31.12.2021 (6,5% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 471 t.kr. og øge dagsværdien med 554 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby 5,5% pr. 31.12.2021 (5,74% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 372 t.kr. og øge dagsværdien med 452 t.kr.
- Erhvervsejendom beliggende i Hedensted 7,0% pr. 31.12.2021 (6,75% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 471 t.kr. og øge dagsværdien med 538 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Hedensted 6,14% pr. 31.12.2021 (6,37% pr. 31.12.2020). En ændring af dagsværdien op +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 170 t.kr. og øge dagsværdien med 200 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Løsning 6,64% pr. 31.12.2021 (5,92% pr. 31.12.2020). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 189 t.kr. og øge dagsværdien med 219 t.kr.
- Erhvervsejendom beliggende i Vejle 8,05% pr. 31.12.2021. Ejendommen er anskaffet i 2021. En ændring af dagsværdien på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 209 t.kr. og øge dagsværdien med 237 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Gedved 8% pr. 31.12.2021. Ejendommen er anskaffet i 2021. En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 815 t.kr. og øge dagsværdien med 923 t.kr.

**Herudover er der anvendt følgende forudsætninger for beregning af dagsværdierne:**

- Erhvervsjendom beliggende i Horsens er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 707 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 367 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Stouby er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 247 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Hedensted er 100% Udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 492 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Hedensted er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 139 t.kr.
- Kontorejendom beliggende i Løsning er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 179 t.kr.
- Erhvervsjendom beliggende i Vejle er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 288 t.kr.
- Beboelsesejendom beliggende i Gedved er 100% udlejet pr. 31.12.2021. Den årlige normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 1.108 t.kr.

Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier pr. 31.12.2021.

**4 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.155.204	691.293	22.866.047	18.694.820
	<b>1.155.204</b>	<b>691.293</b>	<b>22.866.047</b>	<b>18.694.820</b>

**5 Anden gæld (kortfristet)**

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Moms og afgifter	314.111	488.962
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	33.830	82.282
Feriepengeforpligtelser	13.321	9.241
	<b>361.262</b>	<b>580.485</b>

**6 Dagsværdioplysninger**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	49.437.075
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.660.691

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Kirk A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. og nom 1.500 t.kr. i ejendomme

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000.000 med pant i materielle aktiver under udførelse,

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.460 kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anlæg under udførelse udgør 16.027 kr.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

A. Kirk A/S, vejle, CVR-nr.: 29816034



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Lejen indregnes eksklusiv moms.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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

10 år

Restværdi udgør 0 kr.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse 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 lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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