



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PKB HOLDING III APS
BAVNEHØJVEJ 19, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2022

Poul Konrad Beck

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PKB Holding III ApS Bavnehøjvej 19 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 67 74 90 Stiftet: 14. juni 2018 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Konrad Beck Lene Lund Beck
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Vestergade 8-10 8600 Silkeborg
Advokat	KASUS Advokater Torvet 1A 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for PKB Holding III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. maj 2022

Direktion:

Poul Konrad Beck

Lene Lund Beck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i PKB Holding III ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PKB Holding III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 19. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed, og herunder at eje kapitalandele i andre kapital-selskaber, samt anden og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det skal bemærkes, at det associerede selskab, Birch & Co Holding ApS, har et regnskabsår, der har regnskabsafslutning pr. 30. juni, hvorfor såvel resultatperioden som balanceværdien er 6 måneder bagud, i forhold til indeværende regnskabsår. Der er ikke indtruffet begivenheder i perioden efter balancedagen, der væsentligt har påvirket det associerede selskabs økonomiske stilling.

Det skal bemærkes, at det associerede selskab, Mørksø Ejendomme A/S, har et regnskabsår, der har regnskabsafslutning pr. 30. april, hvorfor såvel resultatperioden som balanceværdien er 8 måneder bagud, i forhold til indeværende regnskabsår. Der er ikke indtruffet begivenheder i perioden efter balancedagen, der væsentligt har påvirket det associerede selskabs økonomiske stilling.

Årets resultat udviser et overskud på 635 tkr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 negativ med -9.394 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres over en kortere årrække ved fremtidig indtjening fra kapitalandele.

Til sikring af likviditeten og understøttelse af den fremtidige drift, har moderselskabet afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvorefter moderselskabet vil understøtte selskabet i fornødent omfang. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten med den forudsætning, at selskabet er going concern.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		50.587	-85.331
Personaleomkostninger.....	1	-320.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-850	0
DRIFTSRESULTAT		-270.263	-85.331
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	1.244.696	-1.709.470
Andre finansielle indtægter.....	3	1.674.894	354.524
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.034.737	-2.154.880
RESULTAT FØR SKAT		614.590	-3.595.157
Skat af årets resultat.....	5	18.299	203.893
Andre skatter.....		-3.053	0
ÅRETS RESULTAT		629.836	-3.391.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.744.696	-1.709.470
Overført resultat.....		-1.114.860	-1.681.794
I ALT		629.836	-3.391.264

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		14.895.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	14.895.000	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.048.396	3.996.066
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		10.081.098	14.482.846
Andre kapitalandele.....		423.002	26.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	7	15.552.496	44.478.912
ANLÆGSAKTIVER.....		30.447.496	44.478.912
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		19.347.806	9.811.665
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	8	24.457.364	19.070.600
Andre tilgodehavender.....		2.166.054	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.299	203.893
Tilgodehavender.....	9	45.989.523	29.086.158
Værdipapirer.....	10	7.747.129	0
Værdipapirer.....		7.747.129	0
Likvide beholdninger.....		9.232	8.792.620
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.745.884	37.878.778
AKTIVER.....		84.193.380	82.357.690
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		-10.399.404	-10.975.126
EGENKAPITAL.....		-9.399.404	-9.975.126
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.798.240	0
Deposita.....		159.300	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	11	8.957.540	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.500	0
Gæld til pengeinstitutter.....		2.569.463	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		19.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.626	52.626
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		81.887.055	92.192.190
Anden gæld.....		88.000	88.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		84.635.244	92.332.816
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		93.592.784	92.332.816
PASSIVER.....		84.193.380	82.357.690
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Forudsætninger for fortsat drift	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	0	-10.975.126	-9.975.126
Forslag til resultatdisponering.....		1.744.696	-1.114.860	629.836
Andre lovpligtige bindinger				
Valutakursreguleringer.....		-54.114		-54.114
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-1.690.582	1.690.582	0
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	0	-10.399.404	-9.399.404

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	320.000	0	
	320.000	0	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1.052.330	901.066	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	192.366	-2.610.536	
	1.244.696	-1.709.470	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	291.110	68.664	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.383.784	285.860	
	1.674.894	354.524	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.649.242	2.056.904	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	385.495	97.976	
	2.034.737	2.154.880	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-18.299	-203.893	
	-18.299	-203.893	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investerings- ejendomme	
Tilgang		14.895.850	
Kostpris 31. december 2021.....		14.895.850	
Årets værdireguleringer.....		-850	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-850	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		14.895.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Lejligheder	
Dagsværdi 31. december 2021.....		14.895.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-850	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Investerings ejendomme består af 5 lejligheder beliggende i centrum af Silkeborg. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for de fem ejendomme, vurderes at udgøre 0,4 mio. kr., hvilket tillige bygger på kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 45 kr. pr. m².

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,4%-3,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejnings ejendomme med bedste beliggenhed i centrum af Silkeborg.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2021.....	3.095.000	24.066.400	36.607.485
Tilgang.....	0	500.000	423.002
Afgang.....	0	-5.080.000	-36.607.485
Kostpris 31. december 2021.....	3.095.000	19.486.400	423.002
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	901.066	-9.583.554	-10.607.485
Valutakursregulering.....	0	-54.114	0
Årets resultat	1.052.330	692.366	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	0	10.607.485
Andre reguleringer.....	0	-460.000	0
Værdireguleringer 31. december 2021	1.953.396	-9.405.302	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	5.048.396	10.081.098	423.002

Tilgodehavende hos associerede virksomheder

8

Af tilgodehavende hos associerede virksomheder på 24.457 tkr. udgør 3.322 tkr. ansvarlig lånekapital.

	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	2.699	1.326
Andre tilgodehavender.....	2.000	0
	4.699	1.326

9

NOTER

Note

Værdipapirer

10

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- foreningsbeviser	Aktier
Dagsværdi 31. december 2021.....	4.610.904	3.136.225
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	449.829	304.337

Langfristede gældsforpligtelser

11

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.816.740	18.500	8.725.000	0
Deposita.....	159.300	0	159.300	0
	8.976.040	18.500	8.884.300	0

Eventualposter mv.

12

Eventualaktiver

Selskabet har udskudt skatteaktiv på 566 tkr., som ikke er indregnet i balancen grundet forventet lang udnyttelsestid.

Eventualforpligtelser

Selskabet er interessent i PKB KP Loan I/S, CVR-nr. 40 81 32 09 og hæfter dermed ubegrænset for denne virksomheds forpligtelser. De samlede aktiver i virksomheden udgør pr. 31. december 2021 67 tkr. og de samlede gældsforpligtelser udgør 12 tkr.

Selskabet besidder kapitalandele i Advantage JB ICP Feeder K/S og hæfter for restindskudskapitalen på 404.200 USD.

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 PKB Holding IV ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.817 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.895 tkr.

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift**

14

Årets resultat udviser et overskud på 635 tkr. for 2021. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 negativ med -9.394 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres over en kortere årrække ved fremtidig indtjening fra kapitalandele.

Til sikring af likviditeten og understøttelse af den fremtidige drift, har moderselskabet afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvorefter moderselskabet vil understøtte selskabet i fornødent omfang. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten med den forudsætning, at selskabet er going concern.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PKB Holding III ApS for 2021 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 ejendoms- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.