



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2023

Poul Konrad Beck

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. maj 2023

Direktion:

Poul Konrad Beck

Lene Lund Beck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i PKB Holding III ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PKB Holding III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

Silkeborg, den 20. maj 2023

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 kapitalsekskaber, samt anden og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret fejl i årsrapporten 2022 i et af sine associerede sekskaber, der vedrører tidligere år, hvilket således påvirker indregning af underliggende kapitalandel i associeret virksomhed.

Fejlen vedrører regnskabsårene 2019 - 2021, og vedrører fejl i værdiansættelsen af varebeholdninger i et 100% ejet datterselskab til et af sekskabets associerede sekskaber.

Nettoeffekten af den samlede fejl vedrørende tidligere år for sekskabet (898 tkr.) er således indregnet direkte på egenkapitalen primo, og med tilretning af sammenligningstal. Fejlen reducerer egenkapital og balancesum med 898 tkr., i sammenligningstallene for 2021.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl vedrørende tidligere år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det skal bemærkes, at det associerede sekskab, GMB & 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 sekskabs økonomiske stilling.

Det skal bemærkes, at det associerede sekskab, 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 sekskabs økonomiske stilling.

Årets resultat udviser et overskud på 1.049 tkr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2022 negativ med 9.379 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte sekskabskapital 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 sekskabet, hvorefter moderselskabet vil understøtte sekskabet i fornødent omfang. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten med den forudsætning, at sekskabet er going concern.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for sekskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		170.547	50.587
Personaleomkostninger.....	1	-320.000	-320.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		82.000	-850
DRIFTSRESULTAT		-67.453	-270.263
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	2.688.119	1.244.696
Andre finansielle indtægter.....	3	1.101.875	1.674.894
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-135.657	0
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.799.392	-2.034.737
RESULTAT FØR SKAT		787.492	614.590
Skat af årets resultat.....	5	268.892	18.299
Andre skatter.....		-7.200	-3.053
ÅRETS RESULTAT		1.049.184	629.836
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.688.119	1.744.696
Overført resultat.....		-1.638.935	-1.114.860
I ALT		1.049.184	629.836

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		18.186.750	14.895.000
Materielle anlægsaktiver.....	6	18.186.750	14.895.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		7.484.776	5.048.396
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.283.507	9.182.858
Andre kapitalandele.....		351.314	423.002
Finansielle anlægsaktiver.....	7	17.119.597	14.654.256
ANLÆGSAKTIVER.....		35.306.347	29.549.256
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		20.031.195	19.347.806
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	8	22.288.075	24.457.364
Andre tilgodehavender.....		2.025.574	2.166.054
Tilgodehavende selskabsskat.....		269.443	18.299
Tilgodehavender.....	9	44.614.287	45.989.523
Værdipapirer.....	10	6.859.268	7.747.129
Værdipapirer.....		6.859.268	7.747.129
Likvide beholdninger.....		159.616	9.232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		51.633.171	53.745.884
AKTIVER.....		86.939.518	83.295.140

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		-10.378.742	-11.297.644
EGENKAPITAL.....		-9.378.742	-10.297.644
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.805.941	8.798.240
Deposita.....		170.960	159.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	11	8.976.901	8.957.540
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	18.500
Gæld til pengeinstitutter.....		3.678.966	2.569.463
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		37.095	19.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.002	52.626
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		83.524.796	81.887.055
Anden gæld.....		0	88.000
Deposita.....		40.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		87.341.359	84.635.244
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		96.318.260	93.592.784
PASSIVER.....		86.939.518	83.295.140
 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 31. december 2021.....	1.000.000	0	-10.399.404	-9.399.404
Korrektion af fejl vedrørende tidligere år.....			-898.240	-898.240
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....	1.000.000	0	-11.297.644	-10.297.644
Forslag til resultatdisponering.....		2.688.119	-1.638.935	1.049.184
Andre lovpligtige bindinger				
Valutakursreguleringer.....		-130.282		-130.282
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-2.557.837	2.557.837	0
Egenkapital 31. december 2022.....	1.000.000	0	-10.378.742	-9.378.742

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	320.000	320.000	
	320.000	320.000	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2.436.380	1.052.330	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	251.739	192.366	
	2.688.119	1.244.696	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	415.339	291.110	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	686.536	1.383.784	
	1.101.875	1.674.894	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.675.725	1.649.242	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.123.667	385.495	
	2.799.392	2.034.737	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-268.892	-18.299	
	-268.892	-18.299	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		14.895.850	
Tilgang		3.209.750	
Kostpris 31. december 2022.....		18.105.600	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-850	
Årets værdireguleringer.....		82.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		81.150	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		18.186.750	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

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

	Lejligheder	Jordareal
Dagsværdi 31. december 2022.....	14.977.000	3.209.750
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	82.000	0

Investeringsejendomme består af 5 lejligheder beliggende i centrum af Silkeborg. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 2,5%-3,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med bedste beliggenhed i centrum af Silkeborg.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2022.....	3.095.000	19.935.453	423.002
Tilgang.....	0	0	63.969
Kostpris 31. december 2022.....	3.095.000	19.935.453	486.971
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	1.953.396	-10.752.595	0
Valutakursregulering.....	0	-130.282	0
Årets resultat	2.436.380	251.739	0
Andre reguleringer.....	0	-20.808	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	4.389.776	-10.651.946	0
Årets nedskrivning.....	0	0	135.657
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2022.....	0	0	135.657
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	7.484.776	9.283.507	351.314

Tilgodehavende hos associerede virksomheder

8

Af tilgodehavende hos associerede virksomheder på 22.163 tkr. udgør 3.464 tkr. ansvarlig lånekapital.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år			9
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	2.938.000	2.812.000	
Andre tilgodehavender.....	2.000.000	2.000.000	
	4.938.000	4.812.000	
Værdipapirer			10
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktie og Investerings- foreningsbeviser	
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.859.268	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-905.083	
Langfristede gældsforpligtelser			11
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.805.941	0	8.725.000
Deposita.....	211.460	40.500	170.960
	9.017.401	40.500	8.895.960
			8.976.040
Eventualposter mv.			12
Eventualaktiver			
Selskabet har udskudt skatteaktiv på 720 tkr., som ikke er indregnet i balancen grundet forventet lang udnyttelsestid.			
Eventualforpligtelser			
Selskabet besidder kapitalandele i Advantage JB ICP Feeder K/S og hæfter pr. 31. december 2022 for restindskudskapitalen på 395.720 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 kildeskatte 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 8.806 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.977 tkr.			

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift****14**

Årets resultat udviser et overskud på 1.049 tkr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2022 negativ med 9.379 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabet indregner sine kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi. Ved indregning af underliggende selskab er der korrigeret for væsentlig fejl i tidligere års regnskab i et enkelt selskab.

Ovenstående medfører en væsentlig regulering i selskabet, som følge af den korrigerede indre værdi i underliggende selskab. Forholdet vedrører regnskabsårene 2019 til 2021.

Forholdet er rettet i nærværende årsrapport som en væsentlig fejl i tidligere år. Der henvises til nærmere beskrivelse af fejlen under ledelsesberetningens afsnit for "Usædvanlige forhold".

Effekten af den væsentlige fejl indregnes på egenkapitalen for 2022, og sammenligningstal for regnskabsåret 2021 er tilpasset.

Effekten af den væsentlige fejl bevirker at regnskabsposten "Kapitalandele i associeret virksomhed" under finansielle anlægsaktiver tilpasses negativt med 898 tkr. Balancesummen falder med et tilsvarende beløb. Ændringen har ingen indflydelse på de beregnede skatter.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl vedrørende tidligere 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 ejerselskabets 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 realiserabel. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 salgsmomkostninger 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 forholdsmæssige 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 unoterede.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

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 nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiell 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.