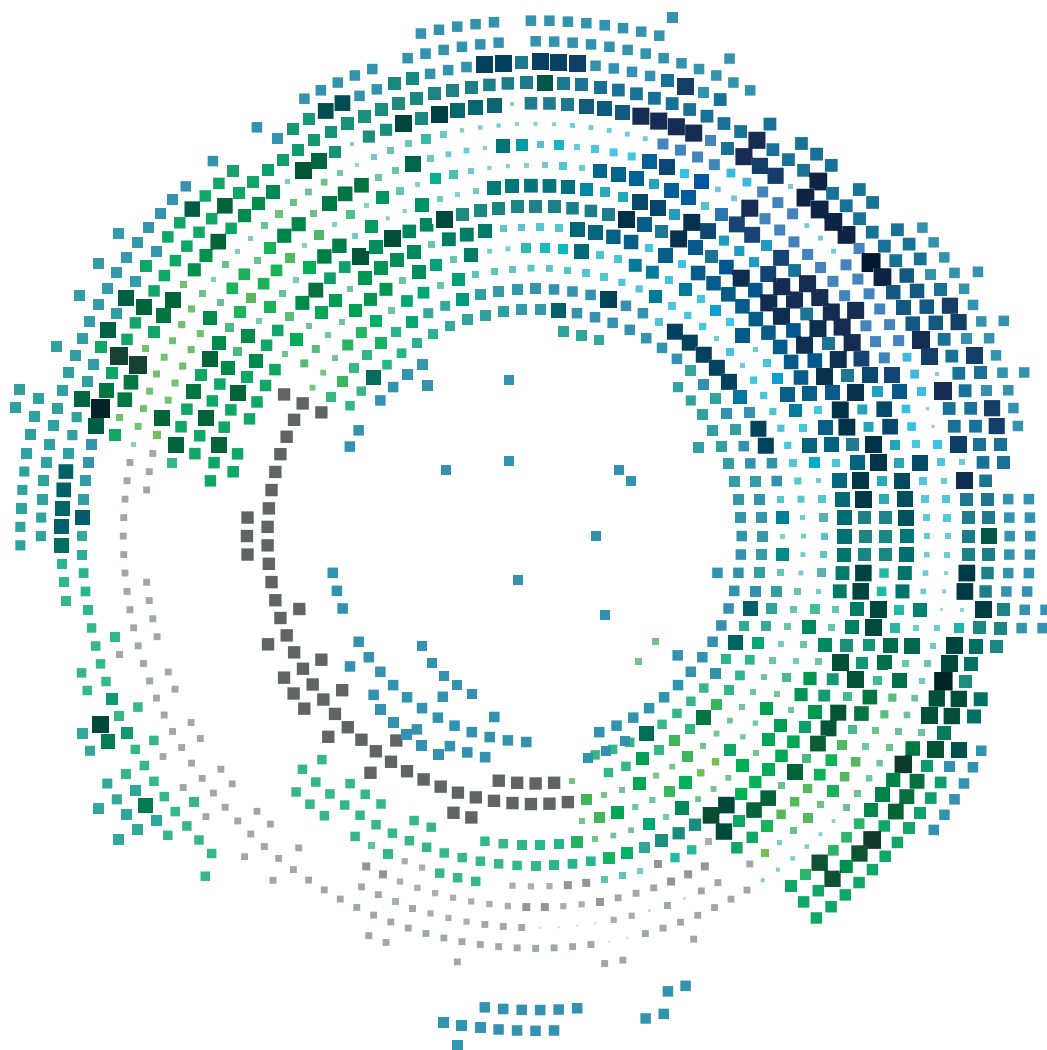




KVG Holding ApS

Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg
CVR-nr. 25292421

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2022

Keld Gregersen
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	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KVG Holding ApS
Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg

CVR-nr.: 25292421
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Keld Gregersen, formand
Vibeke Serup Gregersen
Mathilde Serup Gregersen

Direktion

Keld Gregersen

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 KVG Holding 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.

Aalborg, den 24.06.2022

Direktion

Keld Gregersen

Bestyrelse

Keld Gregersen
formand

Vibeke Serup Gregersen

Mathilde Serup Gregersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KVG Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KVG Holding 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 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 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 24.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11706

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber samt udlejning af ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Indregningen af kapitalandele i tilknyttede selskaber, indregnes til indre værdi. Værdien af de indregnede kapitalandele bære på de i selskabernes indregnede ejendomsværdier.

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(85.004)	(112.151)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		36.956.813	6.465.825
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		63.641.075	0
Andre finansielle indtægter	2	7.002.846	9.406.566
Andre finansielle omkostninger	3	(77.044)	(4.269.576)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		107.438.686	11.490.664
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	100.000
Resultat før skat		107.538.686	11.590.664
Skat af årets resultat		(1.369.977)	(885.192)
Årets resultat		106.168.709	10.705.472
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
Overført resultat		106.168.709	(294.528)
Resultatdisponering		106.168.709	10.705.472

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		1.600.000	1.500.000
Materielle aktiver	4	1.600.000	1.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		168.140.603	121.534.574
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	24.298.500
Andre tilgodehavender		2.214.733	3.731.474
Finansielle aktiver	5	170.355.336	149.564.548
Anlægsaktiver		171.955.336	151.064.548
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		183.849.141	139.115.394
Andre tilgodehavender	6	41.648.012	728.545
Tilgodehavende skat		198.516	1.212.144
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.265.036	1.241.900
Tilgodehavender		226.960.705	142.303.983
Likvide beholdninger		554.079	11.243.550
Omsætningsaktiver		227.514.784	153.547.533
Aktiver		399.470.120	304.612.081

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for valutakursreguleringer		712	23.099
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.610.405	68.653.592
Overført overskud eller underskud		276.828.946	222.617.050
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
Egenkapital		397.640.063	302.493.741
Udskudt skat		115.000	93.000
Hensatte forpligtelser		115.000	93.000
Deposita		22.848	22.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.925	63.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	654.152
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.755	237.740
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.567.529	1.047.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.715.057	2.025.340
Gældsforpligtelser		1.715.057	2.025.340
Passiver		399.470.120	304.612.081
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	200.000	23.099	68.653.592	222.617.050	11.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(11.000.000)
Valutakursreguleringer	0	(22.387)	0	0	0
Årets resultat	0	0	51.956.813	54.211.896	0
Egenkapital ultimo	200.000	712	120.610.405	276.828.946	0

	I alt kr.
Egenkapital primo	302.493.741
Udbetalt ordinært udbytte	(11.000.000)
Valutakursreguleringer	(22.387)
Årets resultat	106.168.709
Egenkapital ultimo	397.640.063

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med -215 t.kr. jf. omtale heraf i note 3.

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.629.820	7.648.477
Renteindtægter i øvrigt	372.706	954.261
Øvrige finansielle indtægter	320	803.828
	7.002.846	9.406.566

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.982	0
Renteomkostninger i øvrigt	54.062	4.207.894
Øvrige finansielle omkostninger	0	61.682
	77.044	4.269.576

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.077.754
Kostpris ultimo	1.077.754
Dagsværdireguleringer primo	422.246
Årets dagsværdireguleringer	100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	522.246
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.600.000

Investeringssejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til private og er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommen:

- Privatudlejning, 3,23 procent (3,41 procent i 2020)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -215 t. kr. og +293 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -167 t.kr. og +229 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 52 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendom har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	36.861.633	24.298.500	3.731.474
Afgange	0	(24.298.500)	(1.516.741)
Kostpris ultimo	36.861.633	0	2.214.733
Opskrivninger primo	84.672.941	0	0
Egenkapitalreguleringer	(22.387)	0	0
Andel af årets resultat	36.956.813	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(5.328.397)	0	0
Andre reguleringer	15.000.000	0	0
Opskrivninger ultimo	131.278.970	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	168.140.603	0	2.214.733

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KVG Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,0
KVG Bolig ApS	Aalborg	ApS	100,0
Astrid Obels Have A/S	Aalborg	A/S	100,0
Astrid Obels Vej 7 ApS	Aalborg	ApS	100,0
Blomsterhaven Hasseris ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hasserisgaard Center A/S	Aalborg	A/S	100,0
Hasseris Bymidte A/S	Aalborg	A/S	100,0
Enghavegård, Aalborg ApS	Aalborg	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Fuglevænget 9 ApS	Aalborg	ApS	100,0

6 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender under omsætningsaktiver vedr. primært indestående på selskabets skattekonto. Indestående på selskabets skattekonto udgør 40.000 t.kr. på balancedagen.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for Hasserisgaard Center A/S' mellemværende med Danske

Bank. Der er ingen bankgæld pr. 31.12.2021.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution og tilbagetrædelseserklæring for Enghavegård, Aalborg ApS' mellemværende med Danske Bank. Der er ingen bankgæld pr. 31.12.2021.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Astrid Obels Have A/S' mellemværende med Danske Bank. Bankgælden er pr. 31.12.2021 316 t.kr.

Selskabet har overfor E/F Obels Have stillet garanti om finansiering af igangværende entreprise med en samlet enterprisesum på 5.300 t.kr. Selskabet forpligtelse pr. 31.12.2021 udgør 765 t.kr.

Selskabet har tilkendegivet, at det forpligter sig til på anfordring af én eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at datterselskabet Enghavegård, Aalborg ApS kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder indtil 31.12.2022.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr. i lejligheden Astrid Obels Vej 1, 2. th.

9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er i år givet et skattefrit koncerntilskud på 15.000 t.kr til KVG Bolig ApS. Der er ikke gennemført yderligere transaktioner i regnskabet der ikke er på markedsmæssige vilkår.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af gevinst ved salg af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

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**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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 unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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