



REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 20525606

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.02.2021

Peter Kirk Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.09.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

REKA Group Holding A/S

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 20525606

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Bestyrelse

Charlotte Kristensen, formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Direktion

Jesper Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for REKA Group Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 26.02.2021

Direktion

Jesper Kristensen

Bestyrelse

Charlotte Kristensen
formand

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i REKA Group Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REKA Group Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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.

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.

Aarhus, den 26.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Gennem projektudvikling på ejendomsmarkedet skaber vi markante, innovative helhedsløsninger af bedste kvalitet, som bliver positive milepæle for alle involverede parter.

REKA Groups kernekompetencer er indkøb, idégenerering, projektudvikling, projektstyring, opførelse og salg af fast ejendom med fokus på byudvikling til helårsboliger og leisure-markedet, som sælges direkte til slutbrugere eller professionelle indenlandske og udenlandske investorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i regnskabsåret har været tilfredsstillende. De senere års koncentrerede fokus på det primære hovedmarked, København og omegn har vist sig at være rigtig, og det har skabt et stort afkast til de investorer som har investeret i REKA Groups investeringsselskaber og projekter.

Sammen med en kreds af investorer stiftede REKA Group i 2010 et investeringsselskab, West Coast Real Estate A/S, med det formål at investere i attraktive boligejendomme i København for 400 500 mio. kr. Dette mål blev nået i 2012, hvor selskabet havde indkøbt i alt 300 ejerlejligheder/rækkehuse for en samlet sum af ca. 500 mio. kr. Værdien af selskabets ejendomme har udviklet sig særdeles positivt, ligesom driften har overgået forventningerne. Bag selskabet står solide og erfarne erhvervsfolk fra Vestjylland.

Med udgangspunkt i denne succes, stiftede samme investorkreds West-Coast Real Estate II A/S primo 2013. Aktionærkredsen er siden blevet udvidet, ligesom formålet også er blevet udvidet til at omhandle udvikling af boligudlejningsejendomme. På vegne af investeringsselskabet købte REKA Group i oktober 2014 en grund ved havnefronten på Tegholmen i København til opførelse af 152 lejligheder. Byggeriet stod færdigt primo 2017 og blev ved færdiggørelsen solgt til en udenlandsk investor til et attraktivt afkast. Investeringen som var bestemt til at være 8-10 år, blev dermed realiseret efter blot 3 år.

Med de stærke resultater fra West-Coast Real Estate I og II, blev West-Coast Real Estate III A/S stiftet i 2017 med et investeringstilsagn på 250-300 mio. Kr. Selskabet er nu fuldt investeret, og vil med de indkøbte projekter gennemføre opførelsen og salg eller udlejning af ca. 420 boliger over de næste 2-4 år. Et projekt med 45 boliger i Birkerød er allerede opført og udsolgt.

West-Coast selskaberne har indgået en managementaftale med REKA Group, der har det operationelle ansvar for at afsøge markedet for relevante ejendomme i de største danske byer samt for at indkøbe, udvikle, drive og ultimativt sælge investeringsejendomme. Sammenlagt har REKA Group forestået købet af ejendomme for mere end 2 mia. kr. i København de seneste år.

REKA Group har indkøbt en række grunde, primært i København og omegn, med henblik på opførelse og salg eller udlejning af rækkehuse og etagebyggeri. Samtidig fokuseres der også på mulighederne i provinsen omkring de større byer, da REKA Group tror på en positiv udvikling i disse områder. Aktuelt er der mere end 800 boligenheder under udvikling eller opførelse. REKA Group forestår udviklingen af projekterne, som opføres af eksterne entreprenører og sælges i samarbejde med lokale ejendomsmæglere.

Det samlede resultat efter skat i REKA Group Holding A/S udviser et overskud på 10.411.672 kr. efter skat.

Hovedtal for REKA Group Holding A/S

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Samlet resultat efter skat	10.411.672	17.000.945	15.135.591	15.839.085
Egenkapital	135.320.101	131.724.259	125.200.509	113.093.842
Balancesum	148.636.587	145.270.723	145.834.165	131.471.028
Soliditet	91 %	91 %	86 %	86 %
Forrentning af egenkapitalen	8 %	13 %	13 %	15 %

Med en meget høj soliditet på 91 % samt en stærk fri likviditet, står REKA Group godt rustet til at opkøbe og udvikle nye projekter. REKA Group er således ikke bundet af større investeringer og har derfor en uantastet handlefrihed.

Forventet udvikling

REKA Group står stærkt rustet til fremtiden med en høj solvens og et højt likviditetsberedskab. REKA Group vurderer løbende mulighederne i markedet med henblik på at foretage nye investeringer.

Det er et aktivt valg, at udviklingsprojekterne gennemføres i samarbejde med forskellige professionelle aktører i joint ventures. Dette sikrer de optimale kompetencer og sikkerhed bag hvert enkelt projekt. Dette gælder såvel på den operationelle del, som på den finansielle del - gennem samarbejde med en bred kreds af investorer, som sikrer, at projekterne er solidt funderede.

Særlige risici**Valutarisici**

Der er pt. ingen valutarisici.

Renterisici

Renterisikoen for selskabets lånekapital er yderst minimal, da virksomheden i øjeblikket stort set er selvfinansierende med en koncernsolvens på 91 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få indvirkning på virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		169.726	153.754
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		330.889	0
Af- og nedskrivninger	1	(33.703)	(33.703)
Driftsresultat		466.912	120.051
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.612.112	15.308.183
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		207.334	263.394
Andre finansielle indtægter	2	920.397	2.216.388
Andre finansielle omkostninger	3	(609.378)	(496.628)
Resultat før skat		10.597.377	17.411.388
Skat af årets resultat	4	(185.705)	(410.443)
Årets resultat		10.411.672	17.000.945
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		4.000.000	7.000.000
Overført resultat		3.411.672	7.000.945
Resultatdisponering		10.411.672	17.000.945

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		4.108.776	4.142.479
Investeringsjendomme		8.570.889	8.240.000
Materielle aktiver	5	12.679.665	12.382.479
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.870.441	44.463.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.303.676	19.411.034
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.328.512	17.138.379
Andre værdipapirer og kapitalandele		133.896	133.896
Andre tilgodehavender		1.551.445	1.253.423
Finansielle aktiver	6	86.187.970	82.399.850
Anlægsaktiver		98.867.635	94.782.329
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.132.894	9.834.599
Andre tilgodehavender		3.000	3.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		537.644	452.418
Periodeafgrænsningsposter		57.308	13.650
Tilgodehavender		10.730.846	10.303.667
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.236.191	16.275.257
Værdipapirer og kapitalandele		19.236.191	16.275.257
Likvide beholdninger		19.805.612	23.909.470
Omsætningsaktiver		49.772.649	50.488.394
Aktiver		148.640.284	145.270.723

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		53.076.955	49.843.248
Overført overskud eller underskud		69.243.146	68.881.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		135.320.101	131.724.259
Udskudt skat		502.500	437.000
Hensatte forpligtelser		502.500	437.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.778.478	5.826.017
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.778.478	5.826.017
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	45.904	44.269
Deposita		121.724	103.424
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.822	95.381
Gæld til associerede virksomheder		6.281.448	6.194.722
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		120.836	121.556
Skyldig skat		380.524	678.938
Anden gæld		19.947	45.157
Kortfristede gældsforpligtelser		7.039.205	7.283.447
Gældsforpligtelser		12.817.683	13.109.464
Passiver		148.640.284	145.270.723
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	10.000.000	49.843.248	68.881.011	0	3.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(4.000.000)	0
Øvrige egenkapitalposter	0	184.170	0	0	0
Årets resultat	0	3.049.537	362.135	4.000.000	3.000.000
Egenkapital ultimo	10.000.000	53.076.955	69.243.146	0	3.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	131.724.259
Udbetalt ordinært udbytte	(3.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(4.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	184.170
Årets resultat	10.411.672
Egenkapital ultimo	135.320.101

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	33.703	33.703
	33.703	33.703

2 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	590.606	941.350
Renteindtægter i øvrigt	329.791	617.697
Valutakursreguleringer	0	20.398
Dagsværdireguleringer	0	636.943
	920.397	2.216.388

3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	149.661
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	86.726	85.293
Renteomkostninger i øvrigt	153.435	144.744
Valutakursreguleringer	52.662	0
Dagsværdireguleringer	205.094	0
Øvrige finansielle omkostninger	111.461	116.930
	609.378	496.628

4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	115.995	412.133
Ændring af udskudt skat	65.500	(7.000)
Regulering vedrørende tidligere år	4.210	5.310
	185.705	410.443

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.569.383	5.624.010
Kostpris ultimo	4.569.383	5.624.010
Af- og nedskrivninger primo	(426.904)	0
Årets afskrivninger	(33.703)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(460.607)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	2.615.990
Årets dagsværdireguleringer	0	330.889
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.946.879
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.108.776	8.570.889

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 3,5% pr. 30.09.2020. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.071 t.kr., mens en reducere med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.428 t.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.247 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 215 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 65 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 19,5%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemaal med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	2.483.333	19.411.035	9.274.916	133.896	1.253.423
Tilgange	0	892.641	0	0	298.022
Afgange	(525.000)	0	(111.250)	0	0
Kostpris ultimo	1.958.333	20.303.676	9.163.666	133.896	1.551.445
Opskrivninger primo	41.979.762	0	7.863.463	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0	184.170	0	0
Andel af årets resultat	9.612.112	0	208.827	0	0
Udbytte	(5.800.000)	0	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(879.766)	0	(91.614)	0	0
Opskrivninger ultimo	44.912.108	0	8.164.846	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.870.441	20.303.676	17.328.512	133.896	1.551.445

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Reka Gruppen A/S	Varde	A/S	100
Købingsmark ApS	Varde	ApS	100
Reka KL Holding A/S	Varde	A/S	66,7

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Property KBH ApS	Varde	ApS	40

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	45.904	44.269	5.778.478	5.582.736
	45.904	44.269	5.778.478	5.582.736

8 Eventualforpligtelser

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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.680 t.kr.

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.

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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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.

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 kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende 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

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Kapitalandele i associerede 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 børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

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.