

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.D.S. Invest A/S
Ny Studstrupvej 15
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 30693493
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2024- 30.06.2025

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand
Kurt Dam Sørensen
Linda Hansen

Direktion

Kurt Dam Sørensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 for K.D.S. Invest 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.10.2025

Direktion

Kurt Dam Sørensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen
formand

Kurt Dam Sørensen

Linda Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.D.S. Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.D.S. Invest A/S for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2024 - 30.06.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 23.10.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Rasmus Volert Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45822

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele samt at eje og udleje ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(157.330)	(292.353)
Personaleomkostninger	1	(587.006)	(610.411)
Af- og nedskrivninger	2	(54.236)	(54.236)
Driftsresultat		(798.572)	(957.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.206.417	4.630.533
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.866.799	516.402
Andre finansielle indtægter	3	1.391.232	1.449.809
Andre finansielle omkostninger	4	(3.304.710)	(218.833)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.361.166	5.420.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendom m.v.		661.677	163.108
Resultat før skat		4.022.843	5.584.019
Skat af årets resultat	5	140.596	(5.369)
Årets resultat		4.163.439	5.578.650
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		4.163.439	3.578.650
Resultatdisponering		4.163.439	5.578.650

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		5.441.328	4.779.651
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.657	130.893
Materielle aktiver	6	5.517.985	4.910.544
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		73.323.991	71.346.637
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.225.000	7.125.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		49.293.892	46.427.083
Andre tilgodehavender		89.068	231.577
Finansielle aktiver	7	129.931.951	125.130.297
Anlægsaktiver		135.449.936	130.040.841
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.450.000	7.209.508
Udskudt skat		0	22.000
Andre tilgodehavender		3.155.044	9.090.354
Tilgodehavende skat		174.837	904
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		476.008	563.883
Periodeafgrænsningsposter		10.390	17.926
Tilgodehavender		13.266.279	16.904.575
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.948.559	16.304.400
Værdipapirer og kapitalandele		16.948.559	16.304.400
Likvide beholdninger		4.436.708	4.480.922

Omsætningsaktiver	34.651.546	37.689.897
Aktiver	170.101.482	167.730.738

K.D.S. Invest A/S | Balance pr. 30.06.2025

9

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		39.769.967	36.504.901
Overført overskud eller underskud		127.006.261	126.107.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		167.776.228	165.612.789
Udskudt skat		21.000	0
Hensatte forpligtelser		21.000	0
Skyldig skat		0	1.008.253
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.008.253
Deposita		38.919	38.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.112	121.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.205.933	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.588	5.588
Skyldig skat		5.080	0
Anden gæld		882.622	943.826
Kortfristede gældsforpligtelser		2.304.254	1.109.696
Gældsforpligtelser		2.304.254	2.117.949
Passiver		170.101.482	167.730.738

Dagsværdioplysninger 8

Eventualforpligtelser 9

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	36.504.901	126.107.888	2.000.000	165.612.789
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.530.500)	3.530.500	0	0
Årets resultat	0	6.795.566	(2.632.127)	0	4.163.439
Egenkapital ultimo	1.000.000	39.769.967	127.006.261	0	167.776.228

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	586.778	609.935
Andre omkostninger til social sikring	228	476
	587.006	610.411

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1
---	----------	----------

2 Af- og nedskrivninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	54.236	54.236
	54.236	54.236

3 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	163.578	179.636
Renteindtægter i øvrigt	575.648	707.018
Dagsværdireguleringer	308.257	526.900
Øvrige finansielle indtægter	343.749	36.255
	1.391.232	1.449.809

4 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.499	136.652
Renteomkostninger i øvrigt	230.832	63.628
Dagsværdireguleringer	2.968.206	0
Øvrige finansielle omkostninger	91.173	18.553
	3.304.710	218.833

5 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	1.047.369
Ændring af udskudt skat	43.000	(1.042.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(54.742)	0
Refusion i sambeskatning	(128.854)	0
	(140.596)	5.369

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	4.821.917	271.180
Kostpris ultimo	4.821.917	271.180
Af- og nedskrivninger primo	0	(140.287)
Årets afskrivninger	0	(54.236)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(194.523)
Dagsværdireguleringer primo	(42.266)	0
Årets dagsværdireguleringer	661.677	0
Dagsværdireguleringer ultimo	619.411	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.441.328	76.657

Investeringsejendomme er en af en længere række eksklusive lejligheder. Dagsværdien er opgjort ud fra sammenlignelige ejendomme, der er solgt i området, idet en afkastberegning vil være mindre retvisende.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	43.848.347	7.125.000	37.420.472	231.577
Tilgange	1.579.097	100.000	0	8.401
Afgange	0	0	0	(150.910)
Kostpris ultimo	45.427.444	7.225.000	37.420.472	89.068
Opskrivninger primo	27.498.290	0	9.006.611	0
Afskrivninger på goodwill	0	0	(26.999)	0
Andel af årets resultat	3.928.757	0	2.893.808	0
Udbytte	(3.530.500)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	27.896.547	0	11.873.420	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.323.991	7.225.000	49.293.892	89.068

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
K.D.S. Ejendomme A/S	Aarhus	A/S	100,00
Skovselskabet Djursland ApS	Aarhus	ApS	100,00
HFEK Holding ApS (bestemmende indflydelse)	Aarhus	ApS	20,00
Industrisliberiet A/S	Aarhus	A/S	100,00

Ejerandel

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	%
Sporparken, Randers P/S	Randers	P/S	20,00
Komplementaranpartsselskabet Sporparken	Randers	ApS	20,00
Komplementaranpartsselskabet KH Boligejendomme	Aarhus	ApS	50,00
HENA Holding ApS	Aarhus	ApS	10,00
BL Holding Jylland ApS	Aarhus	ApS	26,50
Hammel Invest A/S	Silkeborg	A/S	33,33
KH Boligejendomme P/S	Aarhus	P/S	50,00

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	16.948.559
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.780.181)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Industrisliberiet A/S

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet selvskyldnerkaution. Pr. 30.06.2025 udgør bankgælden 631 t.kr., med en trækingsret på 1 mio.kr. Selskabet har pr. 30.06.2025 en balancesum på 3.378 t.kr. og en egenkapital på 1.231 t.kr.

K.D.S. Skødstrup ApS

Selskabet har stillet sikkerhed for realkreditgæld. Realkreditgælden i selskabet er pr. 30.06.2025 på 2.324 t.kr.

Ved Lunden 3-5 ApS

Selskabet har stillet sikkerhed for realkreditgæld. Realkreditgælden i selskabet er pr. 30.06.2025 på 41 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

KH Boligejendomme P/S

Til sikkerhed for bankgæld har K.D.S. Invest A/S afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden i selskabet udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2024, med en trækingsret på 2 mio.kr.

Endvidere er der afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for realkreditgæld. Pr. 31.12.2024 udgjorde realkreditgælden 39,6 mio.kr.

Selskabet havde pr. 31.12.2024 en balancesum på 126,5 mio.kr. og en egenkapital på 62,1 mio.kr.

Selvskyldnerkautionerne er afgivet solidarisk sammen med 50 procents medejeren.

Sporparken, Randers P/S

Selskabet har stillet solidarisk kaution for gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 2 mio.kr. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 39,9 mio.kr.

Til sikkerhed for bankgæld med trækingsret på 200 t.kr. er stillet selvskyldnerkaution. Pr. 31.12.24 udgør den likvide beholdning et indestående.

Selskabet havde pr. 31.12.2024 en balancesum på 104,3 mio.kr. og en egenkapital på 36,9 mio.kr.

BL Holding Jylland ApS med tilhørende dattervirksomheder

K.D.S Invest A/S har stillet solidarisk kaution for BL Holding ApS' datterselskabers samlede gæld til pengeinstitut. Kautionen er maksimeret til 0,5 mio.kr.

Hammel Invest A/S med tilhørende dattervirksomhed

Selskabet har afgivet solidarisk kaution for Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS' gæld til Nykredit. Kautionen er maksimeret til 3,82 mio.kr.

HENA Holding ApS med tilhørende dattervirksomhed

Selskabet har stillet solidarisk kaution for 5,9 mio.kr. for lån med restgæld pr. 30.06.25 på 10 mio.kr., som Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 54 A/S - der er et 100% ejet datterselskab af HENA Holding ApS - har optaget i realkreditinstitut.

Endvidere kautionerer selskabet solidarisk for driftskredit i HENA Holding ApS på 0,5 mio.kr.

Selvskyldnerkautionerne er afgivet solidarisk sammen med 50 procents medejeren.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes book-value metoden. Efter book-value metoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstallene tilpasses ikke.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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.

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).

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.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles 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 anvendelsen af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ud fra handelspriser for nyligt solgte sammenlignelige ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 10 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede

virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles 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 anvendelsen af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år. Herudover opgøres dagsværdien ved anvendelse af individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede 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 tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele 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.

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.

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. 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, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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