

# Karberghus A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø  
CVR-nr. 87 86 21 19

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.11.20

Søren Hedemand Jacobsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 24

---

---

**Selskabet**

---

Karberghus A/S  
Århusgade 88  
2100 København Ø  
Telefon: 35 26 72 00  
Hjemmeside: [www.karberghus.dk](http://www.karberghus.dk)  
E-mail: [info@karberghus.dk](mailto:info@karberghus.dk)  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 87 86 21 19  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Andreas Just Karberg

---

**Bestyrelse**

---

Søren Hedemand  
Peter Just Karberg  
Thomas Just Karberg  
Andreas Just Karberg  
Per Heinze

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 for Karberghus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. september 2020

**Direktionen**

Andreas Just Karberg

**Bestyrelsen**

Søren Hedemand  
Formand

Peter Just Karberg

Thomas Just Karberg

Andreas Just Karberg

Per Heinze

## Til kapitalejeren i Karberghus A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Karberghus A/S for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20, 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. 30.04.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 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 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 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.

Søborg, den 3. september 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Collin  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9406

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste hovedaktivitet er at eje og udleje en ejendomsportefølje bestående af fredede, velbeliggende og historiske ejendomme i København.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.19 - 30.04.20 udviser et resultat på t.DKK 70.386 mod t.DKK 84.650 for tiden 01.05.18 - 30.04.19. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 718.678.

**Forventet udvikling**

Selskabet er påvirket af den globale COVID-19 situation, hvilket vil kunne påvirke resultatet for det kommende år. Selskabet forventer et positivt resultat for 2020/21.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling. Der henvises til beskrivelsen under forventet udvikling omkring den globale COVID-19 situation.



Note		2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>70.302</b>	<b>69.207</b>
	Ejendomsomkostninger	-12.357	-12.789
	Administrationsomkostninger	-5.150	-4.848
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>52.795</b>	<b>51.570</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	22.624	63.876
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>75.419</b>	<b>115.446</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.649	-3.131
	Andre finansielle indtægter	1.660	140
	Andre finansielle omkostninger	-6.887	-3.044
	<b>Resultat før skat</b>	<b>85.841</b>	<b>109.411</b>
3	Skat af årets resultat	-15.455	-24.761
	<b>Årets resultat</b>	<b>70.386</b>	<b>84.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	70.386	84.650
	<b>I alt</b>	<b>70.386</b>	<b>84.650</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.20	30.04.19
		t.DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.296.581	1.269.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	497	816
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.297.078</b>	<b>1.269.816</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	120.274	5.374
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>120.274</b>	<b>5.374</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.417.352</b>	<b>1.275.190</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.053	840
	Andre tilgodehavender	177.088	28.930
	Periodeafgrænsningsposter	2.563	3.381
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>181.704</b>	<b>33.151</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>181.704</b>	<b>33.151</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.599.056</b>	<b>1.308.341</b>

		30.04.20	30.04.19
		t.DKK	t.DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
6	Selskabskapital	272.250	363.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.187	0
	Overført resultat	436.241	518.036
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>718.678</b>	<b>881.036</b>
	Hensættelser til udskudt skat	104.453	98.454
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>104.453</b>	<b>98.454</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	290.685	36.461
7	Deposita	26.740	26.231
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>317.425</b>	<b>62.692</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.872	10.982
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	50.057	73.430
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	924	1.992
	Gæld til tilknyttede virksomheder	86.424	2.241
	Selskabsskat	9.456	7.777
	Anden gæld	280.835	164.519
	Periodeafgrænsningsposter	4.932	5.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>458.500</b>	<b>266.159</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>775.925</b>	<b>328.851</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.599.056</b>	<b>1.308.341</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.19 - 30.04.20				
Saldo pr. 01.05.19	363.000	0	518.036	881.036
Kapitalnedsættelse	-90.750	0	-141.994	-232.744
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	10.187	-10.187	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	70.386	70.386
Saldo pr. 30.04.20	272.250	10.187	436.241	718.678

	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
--	------------------	------------------

### 1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	8
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	16.095	-2.685
Afskrivning på goodwill	-446	-446
I alt	15.649	-3.131

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.456	9.903
Årets regulering af udskudt skat	5.999	14.858
I alt	15.455	24.761

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.05.19	903.790	1.776
Tilgang i året	4.957	16
Afgang i året	0	-16
Kostpris pr. 30.04.20	908.747	1.776
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.19	0	-961
Afskrivninger i året	0	-334
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	16
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.20	0	-1.279
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.19	365.210	0
Dagsværdireguleringer i året	22.624	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.20	387.834	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.20	1.296.581	497

Selskabet anvender en DCF-model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som beskrevet i regnskabspraksis.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2019/20	2018/19
Afkastkrav, vægtet gennemsnit	4,34%	4,33 %
Forventet vækst	2,00%	2,00%
Tomgang, gennemsnit	4,70%	4,70 %

Der har senest været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene pr. 30. april 2019.

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.05.19	10.836
Tilgang ved køb af virksomhed	449.251
Kapitalnedsættelse	-350.000
Kostpris pr. 30.04.20	110.087
Reguleringer pr. 01.05.19	-5.462
Årets resultat fra kapitalandele	15.649
Reguleringer pr. 30.04.20	10.187
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.20	120.274
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Office Club ApS, København	100%
FK Holding ApS af 12. februar 2003, København	100%

## 6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	272.250	272.250

Selskabskapitalen er fuldt indbetalt på balancedagen.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.20	Gæld i alt 30.04.19
Gæld til realkreditinstitutter	25.872	108.093.653	316.557	47.443
Deposita	0	0	26.740	26.231
I alt	25.872	108.093.653	343.297	73.674

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 10.710 på balancedagen, som er indregnet i balancen for de enkelte selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 319.558 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 561.261.



## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholds-  
mæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor  
koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under  
kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering  
af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de  
forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.  
Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem  
afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet  
inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

I produktionsomkostninger indregnes ejendomsomkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

EDB afskrives over 3 år mens biler afskrives over 4 år.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en DCF-model (Discounted Cash Flow). Princippet i værdiansættelsen til dagsværdi efter denne metode indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres et 10-årigt driftsbudget. Efter budgetperioden (terminalperioden) anvender modellen en konstant vækst.

Driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. Der budgetteres på baggrund af kendte forhold. Driftsomkostninger normaliseres i terminalperioden. I opgørelsen af ejendommens nettotindtægt omkostningsføres endvidere beløb til administration.

De enkelte ejendommers nettoindtægt tilbagediskonteres med et til hver enkelt ejendom fastsat afkastkrav. Den herefter fremkomne værdi udgør den regnskabsmæssige værdi. Ved fastlæggelsen af afkastkravene er der taget hensyn til typen af ejendom, ejendommens stand, beliggenhed mv.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomheds-sammenslutninger".

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.