

# Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S

Marievej 6, 2950 Vedbæk  
CVR-nr. 14 45 05 05

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.19

Frank Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S  
Marievej 6  
2950 Vedbæk  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 14 45 05 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Preben Hydeskov

---

**Bestyrelse**

---

Frank Hansen  
Martin Hydeskov  
Preben Hydeskov

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejendomsselskabet Baldersbuen 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. maj 2019

**Direktionen**

Preben Hydeskov

**Bestyrelsen**

Frank Hansen  
Formand

Martin Hydeskov

Preben Hydeskov

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 27. maj 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28682

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift af fast ejendom samt anden investerings aktivitet.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Et af selskabets udlejningsejendomme har siden August 2018 stået tom og der er ikke efter årsafslutningen fundet en ny lejer. Niveaueet for de fremtidige lejeindtægter er usikker. På baggrund af dette, har ledelsen valgt at nedskrive ejendommen til DKK 60 mio kr. Den samlede værdi af investeringsejendomme er uændret grundet opskrivning af andre ejendomme.

Da der er usikkerhed om de fremtidige lejeindtægter, er der i sagens natur forsat en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen, på trods af den foretagne nedskrivning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 14.225.005 mod DKK 76.706.940 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 107.559.374.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.508.743</b>	<b>4.954.459</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.336.094	65.112.065
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.172.649</b>	<b>70.066.524</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.057.925	11.549.265
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	693.076	10.529.182
4 Andre finansielle indtægter	2.750.513	356.891
5 Andre finansielle omkostninger	-518.238	-395.867
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.155.925</b>	<b>92.105.995</b>
6 Skat af årets resultat	-930.920	-15.399.055
<b>Årets resultat</b>	<b>14.225.005</b>	<b>76.706.940</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.652.029	12.303.964
Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	0
Overført resultat	-37.427.024	64.402.976
<b>I alt</b>	<b>14.225.005</b>	<b>76.706.940</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	173.663.906	175.000.000
<b>7</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>173.663.906</b>	<b>175.000.000</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.849.551	11.834.265
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.748.811	36.720.660
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.472.775	779.699
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.498.383	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.569.520</b>	<b>49.334.624</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>238.233.426</b>	<b>224.334.624</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.803.520	2.655.718
	Andre tilgodehavender	20.809.105	5.313.938
	Periodeafgrænsningsposter	15.462	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>29.628.087</b>	<b>7.969.656</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>53.610</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.628.087</b>	<b>8.023.266</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>267.861.513</b>	<b>232.357.890</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	24.012.326	12.303.964
	Overført resultat	43.047.048	80.474.072
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	40.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>107.559.374</b>	<b>93.278.036</b>
	Hensættelser til udskudt skat	21.696.005	21.484.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.696.005</b>	<b>21.484.000</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	90.084.384	60.434.750
9	Deposita	991.813	1.549.820
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>91.076.197</b>	<b>61.984.570</b>
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	429.538	100.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	46.484.597	54.040.688
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.884	488.811
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.559	25.000
	Selskabsskat	229.938	106.347
	Anden gæld	348.421	850.438
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.529.937</b>	<b>55.611.284</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>138.606.134</b>	<b>117.595.854</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>267.861.513</b>	<b>232.357.890</b>

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	500.000	0	16.071.096	0
Forslag til resultatdisponering	0	12.303.964	64.402.976	0
Saldo pr. 31.12.17	500.000	12.303.964	80.474.072	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	500.000	12.303.964	80.474.072	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	56.333	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	11.652.029	-37.427.024	40.000.000
Saldo pr. 31.12.18	500.000	24.012.326	43.047.048	40.000.000

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Et af selskabets udlejningsejendomme har siden August 2018 stået tom og der er ikke efter årsafslutningen fundet en ny lejer. Niveaueet for de fremtidige lejeindtægter er usikker. På baggrund af dette, har ledelsen valgt at nedskrive ejendommen til DKK 60 mio kr. Den samlede værdi af investeringsejendomme er uændret grundet opskrivning af andre ejendomme.

Da der er usikkerhed om de fremtidige lejeindtægter, er der i sagens natur forsat en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen, på trods af den foretagne nedskrivning.

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.057.925	11.549.265
I alt	10.057.925	11.549.265

## 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	693.076	10.529.182
I alt	693.076	10.529.182

## 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.058.368	0
Renter, associerede virksomheder	43.383	331.891
Renteindtægter i øvrigt	1.618.532	25.000
Valutakursgevinster	30.226	0
I alt	2.750.509	356.891

---

	2018	2017
	DKK	DKK

---

**5. Finansielle omkostninger**

Renter, associerede virksomheder	24.592	0
Renteomkostninger i øvrigt	493.646	110.181
Øvrige finansielle omkostninger	0	285.686
I alt	518.238	395.867

---

**6. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	718.938	525.055
Årets regulering af udskudt skat	212.005	14.874.000
Regulering af skat fra tidligere år	-23	0
I alt	930.920	15.399.055

---

**7. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	85.886.858
Kostpris pr. 31.12.18	85.886.858
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	89.113.142
Dagsværdireguleringer i året	-1.336.094
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	87.777.048
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	173.663.906

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkast på mellem 3,25% og 3,75%.

En ændring i afkastkravet på 0,5% giver en ændring i ejendomsværdien på ca. kr. 16,5 mio.

**8. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	285.000	25.000
Kostpris pr. 31.12.18	285.000	25.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	11.549.265	754.699
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	56.333	0
Årets resultat fra kapitalandele	10.057.925	693.076
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	901.028	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	22.564.551	1.447.775
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	22.849.551	1.472.775

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Ejendomsselskabet Matr. nr. 32 Vester Kvarter ApS, København	100%	-901.028	-951.028	0
VP Frankfurt II-A ApS, København	94%	24.308.033	11.711.652	22.849.551
Associerede virksomheder:				
Kubehusene Holding ApS, Rudersdal	50%	2.945.551	1.386.153	1.472.775



**9. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	429.538	81.397.289	90.513.922	60.534.750
Deposita	0	0	991.813	1.549.820
I alt	429.538	81.397.289	91.505.735	62.084.570

**10. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort.

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 90.514 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 160.000.

Selskabets anpartar i Ejendomsselskabet Matr.nr. 32, Vester Kvarter ApS er pantsat til  
sikkerhed for lån i selskabet.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på i alt t.DKK 100.000, der giver pant i investeringsej-  
endomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 100.000.

## 12. 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.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

**Andre finansielle poster**

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

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 anvendelse 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

## **12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.