



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTHESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

OSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Carl Jacobsen & Co ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Mehdalsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 25 79 41 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2024.

Jacob C. Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Carl Jacobsen & Co ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. juli 2024

Direktion

Jacob C. Jacobsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Carl Jacobsen & Co ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carl Jacobsen & Co ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 16. juli 2024

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	Carl Jacobsen & Co ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Mehldalsgade 5 1613 København V CVR-nr.: 25 79 41 68 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 24. regnskabsår
Direktion	Jacob C. Jacobsen, Holbergsgade 28, 1057 København K
Revision	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Gammel Mønt 14 ApS, København Strøjbyg ApS, København
Kapitalinteresse	Bocaj & Bokaj ApS, Hillerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået af holdingvirksomhed samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom dels gennem kapitalandele dels egne investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.706 t.kr. mod -362 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.980 t.kr. mod -5.205 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet erhvervede i 2022 en ejendom til udlejning. Som følge af vandskade i ejendommen, har det ikke været muligt at leje ejendommen ud før i 2024, hvilket har påvirket resultatet for 2023 negativt



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab	-1.706.159	-362.298
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.116.850	-2.850.000
Driftsresultat	-3.823.009	-3.212.298
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.589	-3.096
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-125.213	-20.112
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	92.875	54.875
Andre finansielle indtægter	505.679	185.024
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.913.078	-3.675.525
Resultat før skat	-6.269.335	-6.671.132
Skat af årets resultat	1.289.009	1.465.718
Årets resultat	-4.980.326	-5.205.414
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-6.014.039
Udbytte for regnskabsåret	0	2.386.251
Disponeret fra overført resultat	-4.980.326	-1.577.626
Disponeret i alt	-4.980.326	-5.205.414



Balance 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.000	210.000
3 Investeringsejendomme	119.535.259	121.135.259
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>119.745.259</u>	<u>121.345.259</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	74.733	88.769
5 Kapitalinteresse	74.298	199.511
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>149.031</u>	<u>288.280</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>119.894.290</u>	<u>121.633.539</u>
Omsætningsaktiver		
Varer under fremstilling	2.001.588	2.190.608
Aktiver bestemt for salg	0	4.287.751
Varebeholdninger i alt	<u>2.001.588</u>	<u>6.478.359</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.732.137	1.543.447
Andre tilgodehavender	561.716	706.519
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.255.252
Tilgodehavender i alt	<u>2.293.853</u>	<u>4.505.218</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.062.990	6.697.354
Værdipapirer i alt	<u>1.062.990</u>	<u>6.697.354</u>
Likvide beholdninger	29	4.397.664
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.358.460</u>	<u>22.078.595</u>
Aktiver i alt	<u>125.252.750</u>	<u>143.712.134</u>



Balance 31. december

Passiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	13.872.070	18.852.396
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.386.251
	Egenkapital i alt	<u>13.997.070</u>	<u>21.363.647</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.889.953</u>	<u>4.178.962</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.889.953</u>	<u>4.178.962</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	47.451.281	24.159.059
	Deposita	<u>166.365</u>	<u>181.365</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.617.646</u>	<u>24.340.424</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	295.600
	Gæld til pengeinstitutter	1.841.951	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	398.887	291.559
	Gæld til tilknyttede virksomheder	115.234	118.559
	Anden gæld	<u>58.392.009</u>	<u>93.123.383</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>60.748.081</u>	<u>93.829.101</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>108.365.727</u>	<u>118.169.525</u>
	Passiver i alt	<u>125.252.750</u>	<u>143.712.134</u>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	6.014.039	20.430.022	0	26.569.061
Resultatandel	0	-6.014.039	-1.577.626	2.386.251	-5.205.414
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	0	18.852.396	2.386.251	21.363.647
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.386.251	-2.386.251
Resultatandel	0	0	-4.980.326	0	-4.980.326
	125.000	0	13.872.070	0	13.997.070



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.801	4.614
Andre finansielle omkostninger	<u>2.908.277</u>	<u>3.670.911</u>
	<u>2.913.078</u>	<u>3.675.525</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	100.597.122	17.474.556
Tilgang i årets løb	516.850	85.000.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.877.434</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>101.113.972</u>	<u>100.597.122</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	20.538.137	25.760.703
Årets regulering til dagsværdi	-2.116.850	-2.850.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-2.372.566</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>18.421.287</u>	<u>20.538.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>119.535.259</u>	<u>121.135.259</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Det direkte første års afkast er opgjort til henholdsvis 1% og 1,2% for investeringsejendomme indregnet med henholdsvis kr. 39,5 mio. (ejerlejligheder) og kr. 80 mio. (bolig- og erhvervsjendom). Der er regnet med et direkte overskud fra udlejning på henholdsvis 400 tkr og 1.000 tkr.



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort til t.kr. 119.535 og på baggrund af ledelsens skøn over de aktuelle dagsværdier for selskabet af investeringsejendommene, dels som udlejningsejendomme og dels som potentielle salgsejendomme.

Ejerlejligheder til udlejning er i regnskabsåret dagsværdireguleret positivt med kr. 3,4 mio. grundet faldende investorafkastkrav. Bolig- og erhvervsejendom er dagsværdireguleret negativt med kr. 5,5 mio. grundet faldende forventning til direkte udlejningsafkast.

Der har i regnskabsåret 2022 ved købet af bolig- og erhvervsejendom medvirket ejendomsmægler til fastsættelse af dagsværdien af ejendommen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed, da denne i væsentligt omfang opgøres på basis af udøvede regnskabsmæssige skøn.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	260.447	260.447
Afgang i årets løb	-7.447	0
Kostpris 31. december 2023	253.000	260.447
Opskrivninger 1. januar 2023	-171.678	-168.582
Korrektion af tidligere opskrivning	-3.533	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-3.056	-3.096
Opskrivninger 31. december 2023	-178.267	-171.678
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	74.733	88.769

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Gammel Mønt 14 ApS, København	100 %	74.733	-3.056
Strøjbygd ApS, København	100 %	-6.642.491	-351.188
		-6.567.758	-354.244



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Kapitalinteresse		
1. januar 2023	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2023	40.000	40.000
Opskrivninger 1. januar 2023	159.511	6.179.623
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-125.213	-20.112
Udbytte	0	-6.000.000
Opskrivninger 31. december 2023	34.298	159.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	74.298	199.511

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Carl Jacobsen & Co ApS kr.
Bocaj & Bokaj ApS, Hillerød	Ejerandel 50 %	148.595	-250.426	0
		148.595	-250.426	0

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2023 kr.
Direktion	11,9	2.255.252	0

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2023	125.000	125.000
	125.000	125.000



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	18.852.396	20.430.022
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.980.326</u>	<u>-1.577.626</u>
	<u>13.872.070</u>	<u>18.852.396</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	47.451.281	24.454.659
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-295.600</u>
	<u>47.451.281</u>	<u>24.159.059</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>43.776.000</u>	<u>19.622.000</u>
10. Oplysninger om dagsværdi		
	Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	<u>1.062.989</u>	<u>119.535.259</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>133.442</u>	<u>-2.116.850</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.451 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 119.535 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor tilknyttede virksomheder, hvori selskabet erklærer, gennem udlån/tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift og at træde tilbage overfor øvrige kreditorer.



12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige selskabsskat i koncernen udgør 0 t.kr.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Jacobsen & Co ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har selskabet valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger på investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalandele.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.



Anvendt regnskabspraksis

Varelager og aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er ejendomme, der er overført fra investeringsejendomme. Aktiverne måles til den værdi aktivet havde inden det blev overført fra investeringsejendomme. Vurderes værdien som lavere, nedskrives aktiverne til nettorealiseringsværdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for aktiver bestemt for salg opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Carl Jacobsen & Co ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.