

---

# ***Claus Holding ApS***

Studiestræde 61, 1554 København V

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 27 12 18 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /1 2019

Claus Henrik Hildebrandt  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Balance 30. september 9

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Claus Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. januar 2019

## Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Anne Dorte Hildebrandt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Claus Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Claus Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

København, den 7. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
mne9777

René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne26718

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Claus Holding ApS  
Studiestræde 61  
1554 København V

CVR-nr.: 27 12 18 37  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 11. april 2003  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Claus Henrik Hildebrandt  
Anne Dorte Hildebrandt

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Bruttofortjeneste	129.878	54.383
Resultat af ordinær primær drift	118.472	43.414
Resultat før finansielle poster	118.472	43.414
Resultat af finansielle poster	-25.118	64.418
Årets resultat	74.435	100.383
<b>Balance</b>		
Balancesum	1.097.404	850.413
Egenkapital	323.846	240.341
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	11.725	30.870
- investeringsaktivitet	-139.099	-133.929
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-139.099	-136.716
- finansieringsaktivitet	133.130	102.826
Årets forskydning i likvider	5.755	-232
Antal medarbejdere	9	11
<b>Nøgletal i %</b>		
Afkastningsgrad	10,8%	5,1%
Soliditetsgrad	29,5%	28,3%
Forrentning af egenkapital	26,4%	75,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet består i at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt fitnessvirksomhed.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 74.434.988, og koncernens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 323.846.397.

Koncernens største ejendom Dagmarhus, har i hele regnskabsåret været under totalombygning. Koncernen indgik sidste år ny lejekontrakt med Citizen-M, hvorefter ejendommen efter regnskabsårets udløb er færdigombygget til hotel. Citizen-M tog ejendommen i brug for hoteldrift ultimo november 2018.

Den samlede lejeindtægt har som følge af ombygningen været væsentlig negativ påvirket, ligesom renteudgifterne som følge af investering i ombygning har været stigende.

Koncernen har endvidere i regnskabsåret indfriet tidligere realkreditbelåning i ejendommen Dagmarhus og indgået aftale om refinansiering efter endt ombygning. I den forbindelse er tidligere indgåede swap-aftaler, som var indgået til sikring af renterisiko på realkreditbelåning, ligeledes indfriet. Indfrielsen af swap-aftalerne har medført en regnskabsmæssig udgift i resultatopgørelsen på TDKK 15.599. Der er indgået aftale om ny belåning i ejendommen og i den forbindelse er der indgået nye swap-aftaler til delvis afdækning af renterisikoen. Urealiserede kursreguleringer på disse aftaler behandles som sikring i regnskabet og er således ført direkte over egenkapitalen.

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Regulering til dagsværdi har i regnskabsåret medført en positiv dagsværdiregulering på TDKK 111.558.

For 2018/19 forventes et væsentligt forbedret og positivt resultat før dagsværdireguleringer.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til det i note 9 anførte.

## Begivenheder efter balancedagen

Ombygningen af Dagmarhus er færdigudført og lejer har taget ejendommen i brug som hotel ultimo november 2018.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>18.319.584</b>	<b>26.547.006</b>	<b>-94.010</b>	<b>-108.830</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	111.558.458	27.836.414	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>129.878.042</b>	<b>54.383.420</b>	<b>-94.010</b>	<b>-108.830</b>
Personaleomkostninger	2	-9.109.289	-8.676.079	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.296.613	-2.293.393	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>118.472.140</b>	<b>43.413.948</b>	<b>-94.010</b>	<b>-108.830</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	58.303.561	65.292.319
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.100.907	31.038.723	3.080.600	30.863.807
Finansielle indtægter	6	419.336	43.317.001	120.620	352.624
Finansielle omkostninger	7	-28.638.316	-9.937.619	-1.942.316	-2.696.180
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.354.067</b>	<b>107.832.053</b>	<b>59.468.455</b>	<b>93.703.740</b>
Skat af årets resultat	8	-18.919.079	-7.448.810	437.282	643.724
<b>Årets resultat</b>		<b>74.434.988</b>	<b>100.383.243</b>	<b>59.905.737</b>	<b>94.347.464</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme	9	1.021.600.000	777.300.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	6.674.191	1.213.780	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	11.963.790	13.363.354	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.040.237.981</b>	<b>791.877.134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	286.496.284	219.963.792
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	18.822.394	22.271.487	18.457.533	21.676.933
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>18.822.394</b>	<b>22.271.487</b>	<b>304.953.817</b>	<b>241.640.725</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.059.060.375</b>	<b>814.148.621</b>	<b>304.953.817</b>	<b>241.640.725</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>218.490</b>	<b>182.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.795.843	165.374	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	102.410	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		258.000	0	0	0
Andre tilgodehavender	13	12.980.535	20.415.773	239.620	5.719.741
Udskudt skatteaktiv	17	5.208.021	4.863.494	1.627.799	1.190.517
Selskabsskat		3.732.246	2.052.942	1.016.380	183.061
Periodeafgrænsningsposter	14	2.188.275	2.377.146	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.162.920</b>	<b>29.874.729</b>	<b>2.986.209</b>	<b>7.093.319</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.962.560</b>	<b>6.207.304</b>	<b>401.644</b>	<b>182.621</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.343.970</b>	<b>36.264.772</b>	<b>3.387.853</b>	<b>7.275.940</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.097.404.345</b>	<b>850.413.393</b>	<b>308.341.670</b>	<b>248.916.665</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		462.856	462.856	462.856	462.856
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	34.913.836	0
Overført resultat		252.943.738	186.381.991	218.029.902	186.381.991
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>255.906.594</b>	<b>189.344.847</b>	<b>255.906.594</b>	<b>189.344.847</b>
Minoritetsinteresser		67.939.803	50.996.549	0	0
<b>Egenkapital</b>	15	<b>323.846.397</b>	<b>240.341.396</b>	<b>255.906.594</b>	<b>189.344.847</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	76.996.416	59.909.370	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	1.275.663	1.202.742
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>76.996.416</b>	<b>59.909.370</b>	<b>1.275.663</b>	<b>1.202.742</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		278.122.024	264.244.630	0	0
Gæld til associerede virksomheder		29.049.775	42.724.994	29.049.775	42.724.994
Selskabsskat		0	102.410	0	0
Anden gæld		20.489.761	12.804.541	20.489.761	12.804.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>327.661.560</b>	<b>319.876.575</b>	<b>49.539.536</b>	<b>55.529.535</b>
Gæld til realkreditinstitutter	18	11.788.437	15.173.865	0	0
Kreditinstitutter		281.077.439	142.314.285	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.686.304	1.988.120	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.849.823	16.171.663	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	695.937	0
Selskabsskat	18	0	140	0	0
Anden gæld	18	47.993.786	51.846.454	923.940	2.839.541
Periodeafgrænsningsposter	20	2.504.183	2.791.525	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>368.899.972</b>	<b>230.286.052</b>	<b>1.619.877</b>	<b>2.839.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>696.561.532</b>	<b>550.162.627</b>	<b>51.159.413</b>	<b>58.369.076</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.097.404.345</b>	<b>850.413.393</b>	<b>308.341.670</b>	<b>248.916.665</b>
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den		Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser		Minoritets- interesser	I alt
		indre værdis metode	Overført resultat		DKK	DKK		
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	462.856	0	186.381.991	2.500.000	189.344.847	50.996.549	240.341.396	
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	0	-2.500.000	
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-500.000	0	-500.000	0	-500.000	
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	19.588.241	0	19.588.241	4.897.060	24.485.301	
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-11.673.478	0	-11.673.478	-2.918.370	-14.591.848	
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.741.247	0	1.741.247	435.315	2.176.562	
Årets resultat	0	0	57.405.737	2.500.000	59.905.737	14.529.249	74.434.986	
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>462.856</b>	<b>0</b>	<b>252.943.738</b>	<b>2.500.000</b>	<b>255.906.594</b>	<b>67.939.803</b>	<b>323.846.397</b>	

## Moderselskab

Egenkapital 1. oktober	462.856	0	186.381.991	2.500.000	189.344.847	0	189.344.847	
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000	0	-2.500.000	
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-500.000	0	-500.000	0	-500.000	
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	9.656.010	0	0	9.656.010	0	9.656.010	
Årets resultat	0	25.257.826	32.147.911	2.500.000	59.905.737	0	59.905.737	
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>462.856</b>	<b>34.913.836</b>	<b>218.029.902</b>	<b>2.500.000</b>	<b>255.906.594</b>	<b>0</b>	<b>255.906.594</b>	

## Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		74.434.988	100.383.243
Reguleringer	21	-60.219.485	-90.784.618
Ændring i driftskapital	22	25.728.147	-12.107.596
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>39.943.650</b>	<b>-2.508.971</b>
Renteindbetalinger og lignende		419.337	43.317.001
Renteudbetalinger og lignende		-28.638.317	-9.937.620
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>11.724.670</b>	<b>30.870.410</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	2.787.407
Køb af materielle anlægsaktiver		-139.099.002	-136.716.290
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-139.099.002</b>	<b>-133.928.883</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		10.491.966	-18.756.967
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		138.812.841	140.358.760
Ændring af gæld hos associerede virksomheder		-13.675.219	-14.475.419
Betalt udbytte		-2.500.000	-4.300.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>133.129.588</b>	<b>102.826.374</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>5.755.256</b>	<b>-232.099</b>
Likvider 1. oktober		6.207.304	6.439.403
<b>Likvider 30. september</b>		<b>11.962.560</b>	<b>6.207.304</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.962.560	6.207.304
<b>Likvider 30. september</b>		<b>11.962.560</b>	<b>6.207.304</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme som følge af driftsforbedringer	111.558.458	27.836.414	0	0
	<b>111.558.458</b>	<b>27.836.414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	9.023.303	8.500.671	0	0
Andre omkostninger til social sikring	46.520	62.779	0	0
Andre personaleomkostninger	39.466	112.629	0	0
	<b>9.109.289</b>	<b>8.676.079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf udgør vederlag til direktion:				
Direktion	1.559.325	1.642.437	0	0
	<b>1.559.325</b>	<b>1.642.437</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.296.613	2.293.393	0	0
	<b>2.296.613</b>	<b>2.293.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	58.696.631	27.285.944
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-393.070	-1.440.843
Avance ved salg af kapitalandele	0	39.447.218
	<b>58.303.561</b>	<b>65.292.319</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	3.100.907	31.038.723	3.080.600	30.863.807
	<b>3.100.907</b>	<b>31.038.723</b>	<b>3.080.600</b>	<b>30.863.807</b>

### 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	120.620	352.624
Renteindtægter associerede virksomheder	0	155.212	0	0
Andre finansielle indtægter	419.336	43.161.789	0	0
	<b>419.336</b>	<b>43.317.001</b>	<b>120.620</b>	<b>352.624</b>

### 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder	1.941.435	2.077.127	1.941.435	2.077.127
Andre finansielle omkostninger	26.687.241	7.817.936	881	619.053
Valutakurstab	9.640	42.556	0	0
	<b>28.638.316</b>	<b>9.937.619</b>	<b>1.942.316</b>	<b>2.696.180</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>8 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	-891.649	0	-183.061
Årets udskudte skat	19.592.338	7.697.175	-437.282	-460.663
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.058	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-673.259	642.226	0	0
	<b>18.919.079</b>	<b>7.448.810</b>	<b>-437.282</b>	<b>-643.724</b>

Udskudt skatteaktiv består primært af værdi af skattemæssige underskud. Underskuddene forventes udnyttet ved modregning i positiv sambeskatningsindkomst.

### 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	668.946.029
Tilgang i årets løb	132.741.542
Kostpris 30. september	801.687.571
Værdireguleringer 1. oktober	108.353.971
Årets værdireguleringer	111.558.458
Værdireguleringer 30. september	219.912.429
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>1.021.600.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdierne er baseret på afkastkrav på 4,0% - 4,25% baseret på ejendommenes beliggenhed, stand, lejere. mv.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens ejendomme indregnes og måles til dagsværdi, der er baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder særlig de fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelser kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

## 10 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. oktober	11.175.537	18.036.975
Tilgang i årets løb	5.869.484	487.975
Kostpris 30. september	17.045.021	18.524.950
Ned- og afskrivninger 1. oktober	9.961.757	4.673.621
Årets afskrivninger	409.073	1.887.539
Ned- og afskrivninger 30. september	10.370.830	6.561.160
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>6.674.191</b>	<b>11.963.790</b>
Afskrives over	3 - 5 år	10 - 20 år

# Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	251.582.448	127.702.774
Tilgang i årets løb	0	169.408.291
Afgang i årets løb	0	-45.528.617
Kostpris 30. september	<u>251.582.448</u>	<u>251.582.448</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-31.618.656	-69.457.843
Årets afgang	0	15.511.059
Årets resultat	58.303.561	25.845.101
Udbytte til moderselskabet	-1.500.000	-2.200.000
Hensættelse til negativ egenkapital	72.921	473.925
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	9.656.010	996.509
Afskrivning på goodwill	0	-2.787.407
Værdireguleringer 30. september	<u>34.913.836</u>	<u>-31.618.656</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>286.496.284</u></b>	<b><u>219.963.792</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hellerup Fitness Holding ApS	København	300.000	100%	1.878.246	-320.150
Udlejningsselskabet af 30/9 2014 ApS	København	180.000	100%	12.858.831	579.632
Ejendomsselskabet Katarina A/S	København	5.000.000	80%	262.197.132	43.187.362
Neptun Hotelejeendom ApS	København	29.080.000	80%	77.501.877	29.458.887
Well-come Fitness K/S	København		100%	-3.413.076	-291.685

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. oktober	35.179.637	34.890.055	34.890.055	34.890.055
Tilgang i årets løb	0	249.582	0	0
Overførsler i årets løb	0	40.000	0	0
Kostpris 30. september	35.179.637	35.179.637	34.890.055	34.890.055
Værdireguleringer 1. oktober	-12.908.150	4.889.209	-13.213.122	4.889.209
Årets resultat	3.100.907	31.038.723	3.080.600	30.863.807
Modtagne udbytter	-6.550.000	-49.041.138	-6.300.000	-48.966.138
Overførsler i årets løb	0	205.056	0	0
Værdireguleringer 30. september	-16.357.243	-12.908.150	-16.432.522	-13.213.122
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>18.822.394</b>	<b>22.271.487</b>	<b>18.457.533</b>	<b>21.676.933</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS	København	300.000	33%	55.372.597	9.241.801
Vægtnergården ApS	København	80.000	50%	524.509	3.181
Wellcare Cleaning ApS	København	80.000	50%	205.211	37.432

### 13 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår der tilgodehavender merværdiafgift på TDKK 10.871 (2016/17; TDKK 7.758)

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnemeter og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 462.856 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16 Resultatdisponering</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte	500.000	500.000	500.000	500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	25.257.826	37.839.187
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	14.529.251	6.035.779	0	0
Overført resultat	<u>56.905.737</u>	<u>91.347.464</u>	<u>31.647.911</u>	<u>53.508.277</u>
	<b><u>74.434.988</u></b>	<b><u>100.383.243</u></b>	<b><u>59.905.737</u></b>	<b><u>94.347.464</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	55.045.876	46.355.142	-1.190.517	-729.854
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	18.919.079	8.339.401	-437.282	-460.663
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-2.176.560	351.333	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september</b>	<b>71.788.395</b>	<b>55.045.876</b>	<b>-1.627.799</b>	<b>-1.190.517</b>
Materielle anlægsaktiver	87.185.640	56.305.196	-57.332	-93.106
Renteswaps	0	5.386.766	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-15.397.245	-6.646.086	-1.570.467	-1.097.411
Overført til udskudt skatteaktiv	5.208.021	4.863.494	1.627.799	1.190.517
	<b>76.996.416</b>	<b>59.909.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>				
Opgjort skatteaktiv	12.145.241	11.800.714	2.571.788	2.134.506
Nedskrivning til vurderet værdi	-6.937.220	-6.937.220	-943.989	-943.989
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>5.208.021</b>	<b>4.863.494</b>	<b>1.627.799</b>	<b>1.190.517</b>

Det udskudte skatteaktiv består primært af fremførelsesberettigede underskud.

# Noter til årsregnskabet

## 18 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	224.068.149	202.265.969	0	0
Mellem 1 og 5 år	54.053.875	61.978.661	0	0
Langfristet del	278.122.024	264.244.630	0	0
Inden for 1 år	11.788.437	15.173.865	0	0
	<b>289.910.461</b>	<b>279.418.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>				
Mellem 1 og 5 år	29.049.775	42.724.994	29.049.775	42.724.994
Langfristet del	29.049.775	42.724.994	29.049.775	42.724.994
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>29.049.775</b>	<b>42.724.994</b>	<b>29.049.775</b>	<b>42.724.994</b>
<b>Selskabsskat</b>				
Mellem 1 og 5 år	0	102.410	0	0
Langfristet del	0	102.410	0	0
Inden for 1 år	0	140	0	0
	<b>0</b>	<b>102.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	20.489.761	12.804.541	20.489.761	12.804.541
Langfristet del	20.489.761	12.804.541	20.489.761	12.804.541
Inden for 1 år	817.275	2.785.841	817.275	2.785.841
Øvrig kortfristet gæld	47.176.511	49.060.613	106.665	53.700
Kortfristet del	47.993.786	51.846.454	923.940	2.839.541
	<b>68.483.547</b>	<b>64.650.995</b>	<b>21.413.701</b>	<b>15.644.082</b>



# Noter til årsregnskabet

## 19 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnet under anden gæld udgør på balancedagen TDKK 14.592 (30/9 20107: TDKK 24.485).

## 20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-419.336	-43.317.001
Finansielle omkostninger	28.638.316	9.937.619
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg og værdiregulering til dagsværdi mv.	-104.256.637	-33.815.323
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.100.907	-31.038.723
Skat af årets resultat	18.919.079	7.448.810
	<b>-60.219.485</b>	<b>-90.784.618</b>

## 22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-35.750	61.884
Ændring i tilgodehavender	5.735.540	-19.484.263
Ændring i leverandører, anden gæld m.v.	20.028.357	7.314.783
	<b>25.728.147</b>	<b>-12.107.596</b>

# Noter til årsregnskabet

## 23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme TDKK 1.021.600 (2016/17: TDKK 777.300).

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for alt mellemværende er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for følgende selskaber:

Hellerup Fitness Holding ApS

Well-come Fitness K/S

Udlejningselskabet af 30/9 2014 ApS

Neptun Hotelejendomme ApS

Endvidere er anparter i H.H. Holding ApS, nom. TDKK 60 stillet til sikkerhed for bankens mellemværende med Hellerup Fitness Holding ApS.

Derudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2018.

## 24 Nærtstående parter

### Grundlag

---

### Bestemmende indflydelse

Claus Henrik Hildebrandt,

Skovshovedsvej 33, 2920 Charlottenlund

# Noter til årsregnskabet

## 24 Nærtstående parter (fortsat)

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Holding ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Claus Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter.

Medlemsskaber indtægtsføres/periodiseres lineært over medlemsperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse, ejendomsskatter, tab på debitorer mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10-20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. De væsentligste aktiver i tilknyttede virksomheder er investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisation sværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$