



Carsch ApS

Panums Alle 6
8464 Galten
CVR-nr. 28114931

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.07.2020

Carsten Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Carsch ApS

Panums Alle 6

8464 Galten

CVR-nr.: 28114931

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Carsten Schmidt

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Carsch ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 03.07.2020

Direktion

Carsten Schmidt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Carsch ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Carsch ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Aarhus, den 03.07.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i formueforvaltning af selskabets likvide midler, samt at eje kapitalandele i associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et forventet overskud på 3.136 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret sin regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til at investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model, da dette vurderes at give et mere retvisende billede af værdien af investeringsejendomme. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringerne medfører en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver med 49 t.kr. (2018: 22 t.kr.). Praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 49 t.kr. (2018: 22 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 11 t.kr. (2018: 5 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 38 t.kr. (2018: 17 t.kr.) Balancesummen pr. 31.12.2019 forøges med 71 t.kr. (2018: 22 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31.12.2019 forøges med 56 t.kr. (2018: 17 t.kr.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen i anvendt regnskabspraksis samt note 5. Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Udover ovenstående forhold er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, men der henvises til note 1.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		195.670	117.296
Af- og nedskrivninger	2	3.000	0
Driftsresultat		198.670	117.296
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		8.982.402	1.589.448
Andre finansielle indtægter	3	1.948.160	856.676
Andre finansielle omkostninger		(44.289)	(1.710.955)
Resultat før skat		11.084.943	852.465
Skat af årets resultat	4	(294.000)	(17.995)
Årets resultat		10.790.943	834.470
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		840.000	1.000.000
Overført resultat		9.950.943	(165.530)
Resultatdisponering		10.790.943	834.470

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		2.712.652	2.712.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	2.712.652	2.712.652
Kapitalandele i associerede virksomheder		28.196.379	11.848.399
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	687.497
Finansielle aktiver	6	28.196.379	12.535.896
Anlægsaktiver		30.909.031	15.248.548
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.264.243	2.749.169
Andre tilgodehavender		3.153.545	3.584.181
Tilgodehavende selskabsskat		0	179.155
Tilgodehavender		4.417.788	6.512.505
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.978.339	5.541.839
Værdipapirer og kapitalandele		6.978.339	5.541.839
Likvide beholdninger		3.100.939	222.423
Omsætningsaktiver		14.497.066	12.276.767
Aktiver		45.406.097	27.525.315

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		130.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.963.635	8.639.826
Overført overskud eller underskud		21.766.104	17.465.889
Forslag til udbytte for regnskabsåret		840.000	1.000.000
Egenkapital		43.699.739	27.230.715
Udskudt skat		40.000	12.000
Hensatte forpligtelser		40.000	12.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.067.100	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.067.100	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	51.946	0
Deposita		61.575	60.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.131	221.835
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		207.186	0
Skyldig selskabsskat		242.111	0
Anden gæld		16.309	0
Kortfristede gældsforpligtelser		599.258	282.600
Gældsforpligtelser		1.666.358	282.600
Passiver		45.406.097	27.525.315
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.639.826	17.443.956	1.000.000	27.208.782
Ændring i regnskabspraksis	0	0	21.933	0	21.933
Korrigeret egenkapital primo	125.000	8.639.826	17.465.889	1.000.000	27.230.715
Kapitalforhøjelse	5.000	0	4.910.569	0	4.915.569
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	1.762.512	0	1.762.512
Overført til reserver	0	12.323.809	(12.323.809)	0	0
Årets resultat	0	0	9.950.943	840.000	10.790.943
Egenkapital ultimo	130.000	20.963.635	21.766.104	840.000	43.699.739

Øvrige egenkapitalreguleringer på 1.784 t.kr. omfatter effekt af ændring i regnskabspraksis i den associerede kapitalandel, Carbie Omega A/S.

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Der er således fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(3.000)	0
	(3.000)	0

3 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	56.583	92.330
Renteindtægter i øvrigt	168.978	164.854
Valutakursreguleringer	379	755
Dagsværdireguleringer	1.722.042	598.634
Øvrige finansielle indtægter	178	103
	1.948.160	856.676

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	266.000	(5)
Ændring af udskudt skat	28.000	18.000
	294.000	17.995

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	2.712.652	126.575
Tilgange	0	93.000
Afgange	0	(93.000)
Kostpris ultimo	2.712.652	126.575
Af- og nedskrivninger primo	0	(126.575)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(126.575)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.712.652	0

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom på 515 m2 beliggende i Skovby ved Aarhus, Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet på 2 lejekontrakter med resterende lejeperioder på 6 måneder. Den årlige lejeindtægt udgør gennemsnitligt 521 kr./m2.

Ejendommen er pr. 31.12.2019 indregnet til en dagsværdi på 2.712.652 kr. svarende til en forrentningsprocent på gennemsnitligt 7,1 % mod gennemsnitligt 6,9 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på ejendommen med 209 t.kr. mens en tilsvarende reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point, vil forøge dagsværdien med 153 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 5.243 kr./m2.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.957.021	360.154
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	4.915.569	0
Overførsler	360.154	(360.154)
Kostpris ultimo	7.232.744	0
Opskrivninger primo	9.891.378	327.343
Overførsler	327.343	(327.343)
Andel af årets resultat	8.982.402	0
Andre reguleringer	1.762.512	0
Opskrivninger ultimo	20.963.635	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.196.379	0

Andre reguleringer på 1.763 t.kr. indregnet under kapitalandele i associerede virksomheder omfatter effekt af ændret regnskabspraksis i Carbie Omega A/S.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Skatepro ApS	Hinnerup	ApS	40 %
Carbie Omega A/S	Hinnerup	A/S	50 %
GodeFlasker ApS	Galten	ApS	50 %

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.946	1.067.100	871.163
	51.946	1.067.100	871.163

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er afgivet realkreditpantebrev på 1.190.000 kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.712.652 kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Selskabet stiller sikkerhed for associeret virksomheds engagement med dennes bankforbindelse. Sikkerheden er afgivet i form af pant i selskabets anparter i den associeret virksomhed.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anparter udgør 19.219 t.kr. og bankgælden der stilles sikkerhed for udgør 6.694 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret sin regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til at investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model, da dette vurderes at give et mere retvisende billede af værdien af investeringsejendomme. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringerne medfører en reduktion af af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver med 49 t.kr. (2018: 22 t.kr.). Praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 49 t.kr. (2018: 22 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 11 t.kr. (2018: 5 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 38 t.kr. (2018: 17 t.kr.) Balancesummen pr. 31.12.2019 forøges med 71 t.kr. (2018: 22 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31.12.2019 forøges med 56 t.kr. (2018: 17 t.kr.).

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger

Ved fusioner anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstillene tilpasses.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

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

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,

der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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