

---

# ***Christian Pedersen Holding ApS***

Gylfesvej 8, 8800 Viborg

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 33 74 72 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/3 2019

Christian Damborg  
Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Christian Pedersen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14. marts 2019

## Direktion

Christian Damborg Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Christian Pedersen Holding ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Pedersen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 medføre, at 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.

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.

Skjern, den 14. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Leif Mosegaard

statsautoriseret revisor

mne10553

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Christian Pedersen Holding ApS  
Gylfesvej 8  
8800 Viborg

CVR-nr.: 33 74 72 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 19. maj 2011  
Hjemstedskommune: Viborg

### Direktion

Christian Damborg Pedersen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>23.498</b>	<b>40.436</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-204.650	0
<b>Bruttotab</b>		<b>-181.152</b>	<b>40.436</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-668.959	310.097
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.961.114	3.102.534
Finansielle indtægter		12.000	19.292
Finansielle omkostninger	2	-64.945	-71.705
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.058.058</b>	<b>3.400.654</b>
Skat af årets resultat	3	6.478	2.156
<b>Årets resultat</b>		<b>1.064.536</b>	<b>3.402.810</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	2.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-678.188	1.262.631
Overført resultat	-757.276	-459.821
	<b>1.064.536</b>	<b>3.402.810</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		900.000	1.104.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>900.000</b>	<b>1.104.650</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	949.666	1.265.183
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	4.844.090	4.494.858
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.793.756</b>	<b>5.760.041</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.693.756</b>	<b>6.864.691</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	182.314
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.150.000	0
Udskudt skatteaktiv		2.699	0
Selskabsskat		3.779	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.156.478</b>	<b>182.314</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.373.130</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.156.478</b>	<b>1.555.444</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.850.234</b>	<b>8.420.135</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		110.000	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.097.022	2.775.210
Overført resultat		238.488	995.764
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	2.600.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4.945.510</b>	<b>6.480.974</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		853.442	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		438.118	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.291.560</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		556.000	556.000
Deposita		14.850	14.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>570.850</b>	<b>570.850</b>
Kreditinstitutter		787.429	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.117.126	1.218.552
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.063	16.063
Selskabsskat		121.696	133.696
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.042.314</b>	<b>1.368.311</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.613.164</b>	<b>1.939.161</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.850.234</b>	<b>8.420.135</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.888	23.266
Andre finansielle omkostninger	44.057	48.439
	<b>64.945</b>	<b>71.705</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-3.779	-2.156
Årets udskudte skat	-2.699	0
	<b>-6.478</b>	<b>-2.156</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	1.104.650
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	1.104.650
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-204.650
Værdireguleringer 31. december	-204.650
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>900.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	900.000	1.104.650
Diskonteringsrente	5,2%	

## 5 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	775.881	725.881
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december	775.881	775.881
Værdireguleringer 1. januar	489.302	479.205
Årets resultat	-668.959	310.097
Udbytte til moderselskabet	-500.000	-300.000
Værdireguleringer 31. december	-679.657	489.302
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	853.442	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>949.666</b>	<b>1.265.183</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bog & idé, Viborg ApS	Viborg	DKK 50.000	100%	949.667	234.483
Centerkiosken, Viborg ApS	Viborg	DKK 50.000	100%	-253.118	-253.118
Bianco, Viborg ApS	Viborg	DKK 50.000	100%	-600.324	-650.324

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.208.950	2.183.950
Tilgang i årets løb	100.000	25.000
Kostpris 31. december	<u>2.308.950</u>	<u>2.208.950</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.285.908	1.333.374
Årets resultat	2.123.107	3.264.527
Modtagne udbytter	-2.150.000	-2.150.000
Afskrivning på goodwill	-161.993	-161.993
Værdireguleringer 31. december	<u>2.097.022</u>	<u>2.285.908</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>438.118</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.844.090</u></b>	<b><u>4.494.858</u></b>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	1.133.950	1.133.950
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	<u>701.969</u>	<u>863.962</u>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bog & idé, Bruuns Galleri ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	3.573.110	1.668.865
Bog & idé, City Vest ApS	Holstebro	DKK 200.000	50%	1.532.019	495.262
Bog & idé, Fields ApS	Holstebro	DKK 200.000	50%	2.577.745	882.103
Bog & idé, Fisketorvet A/S	Holstebro	DKK 1.000.000	50%	3.183.043	1.471.377
Bog & idé, Kolding Storcenter ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	-381.927	-299.420
Bog & idé, Odense City ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	100.271	50.271
Bog & idé, Rosengårdscntret ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	-494.309	-544.309
Bog & idé, Århus ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	1.518.054	604.573
Bog & idé, Horsens ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	50.000	-
Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS	Holstebro	DKK 50.000	50%	50.000	-

Første regnskabsår er ikke afsluttet for Bog & idé, Horsens ApS og Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS. Kapitalandele i disse selskaber er optaget til kostpris, som udgør DKK 50.000. Der har ikke været væsentligt resultat siden stiftelsen.

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	110.000	2.775.210	995.764	2.600.000	6.480.974
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.600.000	-2.600.000
Årets resultat	0	-678.188	-757.276	2.500.000	1.064.536
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>110.000</b>	<b>2.097.022</b>	<b>238.488</b>	<b>2.500.000</b>	<b>4.945.510</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	556.000	556.000
Langfristet del	556.000	556.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>556.000</b>	<b>556.000</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	14.850	14.850
Langfristet del	14.850	14.850
Inden for 1 år	0	0
	<b>14.850</b>	<b>14.850</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	900.000	1.104.650
---	---------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	900.000	1.104.650
---	---------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut, som udgør DKK 520.984 på balancedagen.

## Noter til årsregnskabet

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Selskabet kautioner for mellemværende mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Fields ApS samt for mellemværende mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Fisketorvet A/S. De to kautioner er hver begrænset til DKK 300.000.

Selskabet kautioner for mellemværende mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Rosengårdscenteret ApS, mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Odense City ApS, mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Horsens ApS og mellem Skjern Bank A/S og Bog & idé, Frederiksberg Centeret ApS. De fem kautioner er hver især begrænset til DKK 500.000.

Selskabet kautionerer for 50% af mellemværende mellem Fonden DBK og henholdsvis Bog & idé, City Vest ApS, Bog & idé, Århus ApS, Bog & idé, Bruuns Galleri ApS, Bog & idé, Fields ApS, Bog & idé, Fisketorvet A/S, Bog & idé, Kolding Storcenter ApS, Bog & idé, Odense City ApS og Bog & idé, Rosengårdscenteret ApS. Den samlede gæld udgjorde pr. 30. september 2018 DKK 4.079.394.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 123.696. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets pengeinstitut har stillet betalingsgarantier på i alt DKK 143.000 overfor tredjemand.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christian Pedersen Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indtægtsføres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

### Bruttotab

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægt, driftsomkostninger ejendom og andre eksterne omkostninger.

### 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

## 10 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

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

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.

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 forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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 gældsmetode 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 acontoskatter. 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.