

# **Ejd. Struergade 12 ApS**

Vibekegade 8, 2., 2100 København Ø  
CVR-nr. 39 05 60 97

## **Årsrapport for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.02.19

Thomas Simpson  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

---

---

**Selskabet**

---

Ejd. Struergade 12 ApS  
c/o Simpson  
Vibekegade 8, 2.  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 39 05 60 97  
Regnskabsår: 26.10 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Simpson

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Simpson Holding ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18 for Ejd. Struergade 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. februar 2019

**Direktionen**

Thomas Simpson

## Til kapitalejeren i Ejd. Struergade 12 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Struergade 12 ApS for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 26. februar 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16679

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets Selskabets formål er at drive erhvervsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 22.541 pr. 31.12.18. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 3. Materielle anlægsaktiver.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen:

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0
1.511.944	24.712.040	22.773.650	21.112.173	19.672.226	18.412.272
1.561.944	25.545.374	23.542.881	21.826.459	20.338.893	19.037.272
1.611.944	26.378.707	24.312.112	22.540.744	21.005.559	19.662.272
1.661.944	27.212.040	25.081.342	23.255.030	21.672.226	20.287.272
1.711.944	28.045.374	25.850.573	23.969.316	22.338.893	20.912.272

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Værdi af ejendom	26.378.707	24.312.112	22.540.744	21.005.559	19.662.272
Årets resultat	8.417.233	6.805.289	5.423.622	4.226.178	3.178.414
Egenkapital	8.253.419	6.641.475	5.259.808	4.062.364	3.014.600



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 26.10.17 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 5.423.622 mod DKK 0 for tiden 26.10.16 - 25.10.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.259.808.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	26.10.17	31.12.18
Note	DKK	
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.164.136</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.240.744
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>7.076.608</b>
2 Finansielle omkostninger		-183.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.893.055</b>
3 Skat af årets resultat		-1.469.433
<b>Årets resultat</b>		<b>5.423.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.259.808
Overført resultat		1.163.814
<b>I alt</b>		<b>5.423.622</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	22.540.744
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.540.744</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.540.744</b>
	Andre tilgodehavender	178.038
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>178.038</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.596</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>181.634</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.722.378</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18
		DKK
Note		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	950.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.259.808
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.259.808</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.469.433
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.469.433</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	11.224.328
5	Deposita	587.736
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.812.064</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	812.722
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.105.537
	Anden gæld	262.814
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.181.073</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.993.137</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.722.378</b>
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Nærtstående parter	

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 26.10.17 - 31.12.18				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0	50.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-213.814	0	-213.814
Forslag til resultatdisponering	0	1.163.814	4.259.808	5.423.622
Saldo pr. 31.12.18	50.000	950.000	4.259.808	5.259.808

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 26.10.17 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendommens dagsværdi er pr. 31.12.18 beregnet ved kapitalisering af det fremtidige driftsafkast. Kapitaliseringen er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til ejendommens særlige beskaffenhed, beliggenhed og afkastkrav.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen:

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0
1.511.944	24.712.040	22.773.650	21.112.173	19.672.226	18.412.272
1.561.944	25.545.374	23.542.881	21.826.459	20.338.893	19.037.272
1.611.944	26.378.707	24.312.112	22.540.744	21.005.559	19.662.272
1.661.944	27.712.040	25.081.342	23.255.030	21.672.226	20.287.272
1.708.345	28.045.374	25.850.573	23.969.316	22.338.893	20.912.272

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Afkastkrav	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Værdi af ejendom	26.378.707	24.312.112	22.540.744	21.005.559	19.662.272
Årets resultat	6.417.233	6.805.289	5.423.622	4.226.178	3.178.414
Egenkapital	8.253.419	6.641.475	5.259.808	4.062.364	3.014.600

---

26.10.17  
31.12.18  
DKK

---

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	174.511
Øvrige finansielle omkostninger	9.042

---

I alt	183.553
-------	---------

---

**3. Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat	1.469.433
----------------------------------	-----------

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	14.300.000
Kostpris pr. 31.12.18	14.300.000
Dagsværdireguleringer i året	8.240.744
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	8.240.744
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	22.540.744

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.612 og et afkastkrav på 7,0 procent. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 procent af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.119. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 0 pr. m<sup>2</sup> og DKK 0 pr. m<sup>2</sup> for lagerarealer. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	637.082	8.676.000	11.861.410
Deposita	175.640	0	763.376
I alt	812.722	8.676.000	12.624.786

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 7,7 mio. kr. og en løbetid på 10 år til udløb den 30.12.27. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -214. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 214, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.861 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.541.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.541. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 1.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse. Samme ejerpantebreve ligger til sikkerhed for gælden til kreditinstitutter i den tilknyttede virksomhed Ejd. Erhvervsvej 17 ApS. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.414.

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Simpson Holding ApS.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

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

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

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

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

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.