



**Ejendomsselskabet Frederiksgade  
88 (Hotel) ApS**

Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41874635

**Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2023

---

**Erling Lauridsen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.09.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41874635

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Jørn Tækker

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er jeg opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2023

**Direktion**

**Jørn Tækker**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation 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 22.02.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

**Kasper Vestergaard Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 60.544 t.kr. mod 9.819 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket med 47 mio kr, som følge af kursgevinst ved omlægning af prioritetslån.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>5.473.116</b>	<b>2.874.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.357.405	12.854.872
Personaleomkostninger	2	0	0
Af- og nedskrivninger		(1.667.048)	(1.111.366)
<b>Driftsresultat</b>		<b>34.163.473</b>	<b>14.618.378</b>
Andre finansielle indtægter	3	48.007.062	334.708
Andre finansielle omkostninger	4	(4.549.546)	(2.348.556)
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.620.989</b>	<b>12.604.530</b>
Skat af årets resultat	5	(17.077.000)	(2.786.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>60.543.989</b>	<b>9.818.530</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		60.543.989	9.818.530
<b>Resultatdisponering</b>		<b>60.543.989</b>	<b>9.818.530</b>

# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		194.000.000	168.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.621.586	12.288.634
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>204.621.586</b>	<b>180.288.634</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>204.621.586</b>	<b>180.288.634</b>
Råvarer og hjælpematerialer		119.982	87.460
<b>Varebeholdninger</b>		<b>119.982</b>	<b>87.460</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.238.594	1.099.310
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.208.491	21.913.006
Andre tilgodehavender		329.724	3.558.024
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.839.000
Periodeafgrænsningsposter		277.473	173.482
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.054.282</b>	<b>29.582.822</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.839.395</b>	<b>3.410.669</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.013.659</b>	<b>33.080.951</b>
<b>Aktiver</b>		<b>243.635.245</b>	<b>213.369.585</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		70.362.519	9.818.530
<b>Egenkapital</b>		<b>70.412.519</b>	<b>9.868.530</b>
Udskudt skat		13.726.000	5.625.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.726.000</b>	<b>5.625.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		93.108.719	136.147.835
Bankgæld		49.099.747	50.602.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>142.208.466</b>	<b>186.750.367</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.258.761	5.399.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder		148.081	375.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.858.358	3.114.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.438	25.688
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.976.000	0
Anden gæld		3.029.622	2.210.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.288.260</b>	<b>11.125.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>159.496.726</b>	<b>197.876.055</b>
<b>Passiver</b>		<b>243.635.245</b>	<b>213.369.585</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	9.818.530	9.868.530
Årets resultat	0	60.543.989	60.543.989
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>70.362.519</b>	<b>70.412.519</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, omfatter modtaget kompensation fra støtteordninger vedrørende faste omkostninger, der blev etableret som følge af udbruddet og spredningen af COVID-19. Selskabet har i indeværende år modtaget 734 t.kr. i indeværende år mod 296 t.kr sidste år.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	8.981.877	5.020.546
Pensioner	626.955	392.584
Andre omkostninger til social sikring	255.154	102.450
Andre personaleomkostninger	978.814	486.469
	<b>10.842.800</b>	<b>6.002.049</b>
Personaleomkostninger overført til aktiver	(10.842.800)	(6.002.049)
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>20</b>	<b>20</b>

Selskabets personaleomkostninger indgår som en del af nettolejen for udlejning af ejendommen, hvorfor disse dermed indgår i bruttofortjenesten.

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.021.286	332.897
Valutakursreguleringer	6.809	1.811
Øvrige finansielle indtægter	46.978.967	0
	<b>48.007.062</b>	<b>334.708</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	142
Renteomkostninger i øvrigt	4.525.534	2.337.309
Valutakursreguleringer	24.012	11.105
	<b>4.549.546</b>	<b>2.348.556</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	8.976.000	(2.839.000)
Ændring af udskudt skat	8.101.000	5.625.000
	<b>17.077.000</b>	<b>2.786.000</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	155.145.128	13.400.000
Tilgange	101.992	0
Afgange	(4.459.397)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>150.787.723</b>	<b>13.400.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.111.366)
Årets afskrivninger	0	(1.667.048)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(2.778.414)</b>
Dagsværdireguleringer primo	12.854.872	0
Årets dagsværdireguleringer	30.357.405	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>43.212.277</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>194.000.000</b>	<b>10.621.586</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen samt andre anlæg og driftsmateriel sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,25% pr. 30.09.2022 mod et afkastkrav på 4,00% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27.200 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 37.090 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 6.630 t.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 6.529 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Lejemålet er erhvervsudlejning, og er lejet ud til hoteldrift. Lejer og udlejer kan tidligst opsiges lejemålet pr. 31.12.2051.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.188.561	4.328.841	93.108.719	119.106.828
Bankgæld	1.070.200	1.070.200	49.099.747	46.321.732
	<b>2.258.761</b>	<b>5.399.041</b>	<b>142.208.466</b>	<b>165.428.560</b>

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>70.700</b>	<b>94.940</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev nom. 40.000 t.kr. med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 194.000 t.kr. pr. 30.09.2022.

## 11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tækkersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, hvilket dækkede over perioden 20.11.2020 - 30.09.2021, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.10.2021 - 30.09.2022. Som følge heraf er der ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstillene.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag med fradrag for afholdte nettoleje omkostninger herunder omkostninger til råvare og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger der ikke relaterer sig direkte til ejendommen samt personaleomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.



**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv. der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**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.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Tilgodehavender**

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

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.