

# Karberghus A/S

Frederiksgade 17, 1265 København K  
CVR-nr. 87 86 21 19

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.24

Andreas Just Karberg  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 30

---

---

**Selskabet**

---

Karberghus A/S  
Frederiksgade 17  
1265 København K  
Telefon: 35 26 72 00  
E-mail: info@karberghus.dk  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 87 86 21 19  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Andreas Just Karberg

---

**Bestyrelse**

---

Tobias Vieth  
Peter Just Karberg  
Thomas Just Karberg  
Andreas Just Karberg  
Jacob Holm  
Brian Stubtoft

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 for Karberghus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. juni 2024

**Direktionen**

Andreas Just Karberg

**Bestyrelsen**

Tobias Vieth  
Formand

Peter Just Karberg

Thomas Just Karberg

Andreas Just Karberg

Jacob Holm

Brian Stubtoft

**Til kapitalejeren i Karberghus A/S****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Karberghus A/S for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Søborg, den 25. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
<i>Resultat</i>					
Lejeindtægter	108.258	104.532	94.387	84.200	84.452
Resultat af primær drift	62.378	84.661	107.961	786.742	77.464
Finansielle poster i alt	-47.586	-11.972	-4.897	-2.690	-3.078
Årets resultat	11.487	56.690	80.291	611.383	57.901

*Balance*

Samlede aktiver	2.350.894	2.443.959	2.323.844	2.205.886	1.520.433
Investeringer i materielle anlægsaktiver	34.441	44.580	134.777	4.730	5.008
Egenkapital	941.028	1.399.541	1.365.352	1.330.060	718.678

**Nøgletal**

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
--	---------	---------	---------	---------	---------

*Rentabilitet*

Egenkapitalens forrentning	1%	4%	6%	60%	7%
----------------------------	----	----	----	-----	----

*Soliditet*

Soliditetsgrad	40%	57%	59%	60%	47%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets og koncernens hovedaktivitet er erhvervelse og udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.23 - 30.04.24 udviser et resultat på t.DKK 11.487 mod t.DKK 56.690 for tiden 01.05.22 - 30.04.23. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 941.028.

Selskabet værdiansætter sine ejendomme efter en afkastbaseret beregning (DCF). Samlet set medfører især renteniveauet en nedskrivning af ejendommene.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 var et positivt driftsresultat på niveau med foregående år (før værdiregulering af ejendomme). Forventningen blev indfriet.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt driftsresultat (før værdireguleringer af ejendomme) for regnskabsåret 2024/25 på niveau med indeværende år.

### Eksternt miljø

CSR i koncernen

Der er i år udarbejdet en CSR-rapport for koncernen med øget fokus på samfundsansvar, social ansvarlighed og bæredygtighed. Koncernens kerneområde, ejendomsporteføljen, udgør en unik del af den danske bygningsarv. Vi fokuserer på øget anvendelse af miljøcertificerede produkter i bygge- og anlægsarbejder, reduceret og miljørigtigt forbrug i driften, eldreven transport, etablering af solcelleanlæg mv. Hermed bidrages til den samlede reduktion af det danske CO<sub>2</sub>-aftryk. CSR-rapporten findes i fuld længde på vores hjemmeside <https://karberghus.dk/om-karberghus-2/>.

I forbindelse med den samlede strategi for koncernens miljøarbejde, er der udarbejdet en miljøpolitik med tilhørende målsætninger. Denne politik tager udgangspunkt i en miljømæssigt forsvarlig drift og indgår som en naturlig del af koncernens målsætninger og arbejdsprocedurer ved valg af produkter og underleverandører, for at påvirke det eksterne miljø mindst muligt.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK
	<b>108.258</b>	<b>104.532</b>	<b>87.221</b>	<b>85.190</b>
	Direkte omkostninger	-30.007	-28.860	-17.652
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>78.251</b>	<b>75.672</b>	<b>69.569</b>
	Distributionsomkostninger	4	5	4
	Administrationsomkostninger	-13.170	-10.495	-9.457
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>65.085</b>	<b>65.182</b>	<b>60.116</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.707	19.479	-8.589
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>62.378</b>	<b>84.661</b>	<b>51.527</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.175
3	Andre finansielle indtægter	3.987	2.318	4.836
4	Andre finansielle omkostninger	-51.573	-14.290	-52.069
	<b>Resultat før skat</b>	<b>14.792</b>	<b>72.689</b>	<b>12.469</b>
	Skat af årets resultat	-3.305	-15.999	-982
	<b>Årets resultat</b>	<b>11.487</b>	<b>56.690</b>	<b>11.487</b>

5 Forslag til resultatdisponering

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK	30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK
Note					
	Investeringsejendomme	2.344.869	2.313.511	2.275.969	2.251.338
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.549	1.944	66	143
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.346.418</b>	<b>2.315.455</b>	<b>2.276.035</b>	<b>2.251.481</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	54.346	46.172
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.346</b>	<b>46.172</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.346.418</b>	<b>2.315.455</b>	<b>2.330.381</b>	<b>2.297.653</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	989	814	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>989</b>	<b>814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	980	2.053	584	1.256
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	18.474	17.167
	Tilgodehavende selskabsskat	430	0	1.507	0
	Andre tilgodehavender	42	124.764	14	124.745
8	Periodeafgrænsningsposter	2.035	873	1.976	847
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.487</b>	<b>127.690</b>	<b>22.555</b>	<b>144.015</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.476</b>	<b>128.504</b>	<b>22.555</b>	<b>144.015</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.350.894</b>	<b>2.443.959</b>	<b>2.352.936</b>	<b>2.441.668</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK	30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
9	Selskabskapital	272.250	272.250	272.250	272.250
	Overført resultat	668.778	657.291	668.779	657.292
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	470.000	0	470.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>941.028</b>	<b>1.399.541</b>	<b>941.029</b>	<b>1.399.542</b>
10	Hensættelser til udskudt skat	286.103	285.144	281.399	281.687
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>286.103</b>	<b>285.144</b>	<b>281.399</b>	<b>281.687</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	272.787	281.071	272.787	281.071
11	Deposita	38.854	38.210	35.722	35.007
11	Anden gæld	450.000	0	450.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>761.641</b>	<b>319.281</b>	<b>758.509</b>	<b>316.078</b>
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9.364	10.123	9.364	10.123
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	75.375	73.591	75.703	72.571
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.010	2.221	2.763	1.365
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.605	8.364
	Selskabsskat	0	7.373	0	6.591
	Anden gæld	267.065	341.377	265.575	340.340
12	Periodeafgrænsningsposter	6.308	5.308	5.989	5.007
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>362.122</b>	<b>439.993</b>	<b>371.999</b>	<b>444.361</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.123.763</b>	<b>759.274</b>	<b>1.130.508</b>	<b>760.439</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.350.894</b>	<b>2.443.959</b>	<b>2.352.936</b>	<b>2.441.668</b>

- 13 Oplysninger om dagsværdi  
 14 Eventualforpligtelser  
 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 16 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåre t	Egenkapital i alt
Koncern:				
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24				
Saldo pr. 01.05.23	272.250	657.291	470.000	1.399.541
Betalt udbytte	0	0	-470.000	-470.000
Forslag til resultatdisponering	0	11.487	0	11.487
Saldo pr. 30.04.24	272.250	668.778	0	941.028

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24

Saldo pr. 01.05.23	272.250	657.292	470.000	1.399.542
Betalt udbytte	0	0	-470.000	-470.000
Forslag til resultatdisponering	0	11.487	0	11.487
Saldo pr. 30.04.24	272.250	668.779	0	941.029

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>11.487</b>	<b>56.690</b>
17 Reguleringer	54.330	9.724
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-176	9
Tilgodehavender	-100	806
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.696	271
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-5.546	-5.337
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>61.691</b>	<b>62.163</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.987	2.318
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-51.574	-14.290
Betalt selskabsskat	-10.151	-11.749
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>3.953</b>	<b>38.442</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-34.399	-44.580
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-34.399</b>	<b>-44.580</b>
Betalt udbytte	-470.000	-22.500
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-9.043	89.268
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	1.785	551
Forskydning i pengekreditorer	-67.410	-5.543
Forskydning i pengedebitorer	124.469	-57.824
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	645	2.186
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	450.000	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>30.446</b>	<b>6.138</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	0	0
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK

### 1. Medarbejderforhold

Lønninger	12.567	10.117	7.009	5.291
Pensioner	834	627	508	351
Andre omkostninger til social sikring	101	91	58	51
Andre personaleomkostninger	265	248	0	0
I alt	13.767	11.083	7.575	5.693

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	26	21	13	10
--	----	----	----	----

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	1.397	1.442	1.272	1.402
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.175	3.254
I alt	0	0	8.175	3.254

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	882	0
Øvrige finansielle indtægter	3.987	2.318	3.954	2.482
I alt	3.987	2.318	4.836	2.482

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

#### 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	528	227
Øvrige finansielle omkostninger	51.573	14.290	51.541	14.274
I alt	51.573	14.290	52.069	14.501

#### 5. Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	470.000	0	470.000
Overført resultat	11.487	-413.310	11.487	-413.310
I alt	11.487	56.690	11.487	56.690



## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Indretning af le- jede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.05.23	1.097.386	871	9.693
Tilgang i året	34.105	0	336
Kostpris pr. 30.04.24	1.131.491	871	10.029
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.23	0	-871	-7.749
Afskrivninger i året	0	0	-731
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.24	0	-871	-8.480
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.23	1.216.085	0	0
Dagsværdireguleringer i året	-2.707	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.24	1.213.378	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24	2.344.869	0	1.549
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.05.23	1.051.969	0	2.063
Tilgang i året	33.221	0	0
Kostpris pr. 30.04.24	1.085.190	0	2.063
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.23	0	0	-1.921
Afskrivninger i året	0	0	-76
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.24	0	0	-1.997
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.23	1.199.368	0	0
Dagsværdireguleringer i året	-8.589	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.24	1.190.779	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24	2.275.969	0	66

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.05.23	110.086
Kostpris pr. 30.04.24	110.086
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.23	-63.915
Årets resultat fra kapitalandele	8.175
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.24	-55.740
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24	54.346
Navn og hjemsted:	
	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Office Club ApS, København	100%
FK Holding ApS af 12. Februar 2003, København	100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK	30.04.24 t.DKK	30.04.23 t.DKK

**8. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	57	52	57	52
Forudbetalte omkostninger	1.203	0	1.144	0
Forudbetalte ejendomsskatter	775	821	775	795
I alt	2.035	873	1.976	847

**9. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	272.250.000	272.250
I alt		272.250

**10. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.05.23	285.144	279.102	281.687	275.787
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	959	6.042	-288	5.900
Udskudt skat pr. 30.04.24	286.103	285.144	281.399	281.687

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.24	Gæld i alt 30.04.23
---------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Gæld til realkreditinstitutter	9.364	233.515	282.151	291.194
Deposita	0	0	38.854	38.210
Anden gæld	0	450.000	450.000	0
I alt	9.364	683.515	771.005	329.404

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	9.364	233.515	282.151	291.194
Deposita	0	0	35.722	35.007
Anden gæld	0	450.000	450.000	0
I alt	9.364	683.515	767.873	326.201

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.04.24	30.04.23	30.04.24	30.04.23
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

---

**12. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt husleje	6.308	5.308	5.989	5.007
I alt	6.308	5.308	5.989	5.007

---

**13. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 30.04.24	2.344.870
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.707
Modervirksomhed:	
Dagsværdi pr. 30.04.24	2.275.970
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-8.589

Koncernen og selskabet anvender en DCF-model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene, som beskrevet i regnskabspraksis.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023/24	2022/23
Afkastkrav, vægtet gennemsnit	3,87%	3,55 %
Forventet vækst	2,00%	2,00 %
Tomgang, gennemsnit	2,80%	3,91 %

**14. Eventualforpligtelser**

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 30.04.24.

Modervirksomhed:

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.000. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen DKK 0.

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 282.151 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 929.239.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 282.151 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 929.239.

## 16. Nærtstående parter

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 1. Medarbejderforhold.

	Koncern	
	2023/24 t.DKK	2022/23 t.DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	731	1.232
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.707	-19.479
Finansielle indtægter	-3.987	-2.318
Finansielle omkostninger	51.574	14.290
Skat af årets resultat	3.305	15.999
I alt	54.330	9.724

## 17. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

## 18. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

### KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

**Direkte omkostninger**

I direkte omkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder materialer, løn og gager samt af- og nedskrivninger på anlægsaktiver.

**Distributionsomkostninger**

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Goodwill	5	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Af-



**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

skrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**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 DCF-model (Discounted Cash Flow). Princippet i værdiansættelsen til dagsværdi efter denne metode indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres et 10-årigt driftsbudget. Efter budgetperioden (terminalperioden) anvender modellen en konstant vækst.

Driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. Der budgetteres på baggrund af kendte forhold. Driftsomkostninger normaliseres i terminalperioden. I opgørelsen af ejendommens nettoindtægt omkostningsføres endvidere beløb til administration.

De enkelte ejendomes nettoindtægt tilbagediskonteres med et til hver enkelt ejendom fastsat afkastkrav. Den herefter fremkomne værdi udgør den regnskabsmæssige værdi. Ved fastlæggelsen af afkastkravene er der taget hensyn til typen af ejendom, ejendommens stand, beliggenhed mv.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**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

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.