EVD Ejendomme A/S

Haslevvej 81, 4100 Ringsted

CVR-nr. 11 90 59 78

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2017

Lars Koefoed Jørgensen
Dirigent

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
F: 4636 0770
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
RevisorGruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for EVD Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. april 2017

Direktion

Lars Koefoed Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Kai Drewes formand	Søren-Mikael Hansen	Evald Richardt Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EVD Ejendomme A/S

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EVD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kapital retableres, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring dette. Disse forhandlinger er pr. underskriftsdato ikke tilendebragt. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 afkræftende 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet nødvendige aftaler med långiver ikke er færdig forhandlet pr. underskriftsdato. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket af, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Roskilde, den 27. april 2017

RIR REVISION
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EVD Ejendomme A/S Haslevvej 81 4100 Ringsted	
	Hjemmeside:	www.egenvinding.dk
	CVR-nr.:	11 90 59 78
	Hjemsted:	Ringsted
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kai Drewes, formand Søren-Mikael Hansen Evald Richardt Lauridsen	
Direktion	Lars Koefoed Jørgensen, direktør	
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelse	Merkur Andelskasse	
Modervirksomhed	Mælkebøtte Fonden	
Dattervirksomhed	MB Ejendomme ApS, Ringsted	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kapitalberedskab:
Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab jf. selskabslovens § 119.

Efter regnskabsårets udløb har der været forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring retablering af selskabets kapital samt sikring af nødvendig likviditet til uhindret at fortsætte driften.

Med baggrund i disse forhandlinger, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kapital vil være retableret inden udgangen af 2017 og, at selskabet er sikret den fornødne likviditet til uhindret at fortsætte driften i hele 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**875.700**	**603**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-142.575	1.539
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	99
	Driftsresultat	**733.125**	**2.241**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-89.341	1.626
	Andre finansielle indtægter	534.557	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-792.773	-850
	Resultat før skat	**385.568**	**3.017**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**385.568**	**3.017**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-89.341	1.626
	Overføres til overført resultat	474.909	1.391
	Disponeret i alt	**385.568**	**3.017**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	20.645.000	19.788
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.645.000	19.788
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.508.344	2.597
	Deposita	16.000	16
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.524.344	2.613
	Anlægsaktiver i alt	**23.169.344**	**22.401**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.100	70
	Andre tilgodehavender	209.789	34
	Tilgodehavender i alt	247.889	104
	Andre værdipapirer og kapitalandele	202.655	165
	Værdipapirer i alt	202.655	165
	Omsætningsaktiver i alt	**450.544**	**269**
	Aktiver i alt	**23.619.888**	**22.670**

Balance 31. december

Passiver

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.428.344	2.517
6	Overført resultat	-10.112.234	-10.587
	Egenkapital i alt	**-7.183.890**	**-7.570**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.172.454	9.755
	Kreditinstitutter i øvrigt	14.738.572	16.040
	Deposita	141.000	190
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.783.864	1.675
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.835.890	27.660
7	Gældsforpligtelser	524.631	259
	Gæld til pengeinstitutter	3.980.439	1.171
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.500	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.929	390
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75.431	519
	Anden gæld	212.958	241
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.967.888	2.580
	Gældsforpligtelser i alt	**30.803.778**	**30.240**
	Passiver i alt	**23.619.888**	**22.670**

1 Usikkerhed om going concern

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab jf. selskabslovens § 119.

Efter regnskabsårets udløb har der været forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring retablering af selskabets kapital samt sikring af nødvendig likviditet til uhindret at fortsætte driften.

Med baggrund i disse forhandlinger, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kapital vil være retableret inden udgangen af 2017 og, at selskabet er sikret den fornødne likviditet til uhindret at fortsætte driften i hele 2017, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	30.967.371	30.759
Korrektion primo	0	102
Tilgang i årets løb	1.000.000	107
Kostpris ultimo	**31.967.371**	**30.968**
Regulering til dagsværdi primo	-11.179.796	-12.719
Årets regulering til dagsværdi	-142.575	1.539
Regulering til dagsværdi ultimo	**-11.322.371**	**-11.180**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.645.000**	**19.788**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	5,7

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.335 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -7.184 t.kr. til -8.519 t.kr.

		31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
3.	**Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**		
	Kostpris primo	80.000	80
	Kostpris ultimo	**80.000**	**80**
	Opskrivninger primo	2.517.685	891
	Korrektion af tidligere opskrivning	-42.697	0
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-46.644	1.626
	Opskrivninger ultimo	**2.428.344**	**2.517**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.508.344**	**2.597**

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	**Ejerandel**
MB Ejendomme ApS	Ringsted	100 %

4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	500.000	500
		500.000	**500**

Aktiekapitalen består af 2 aktier a 200.000 kr. og 1 aktie a 100.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

		31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5.	**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**		
	Reserve for opskrivninger primo	2.517.685	891
	Resultatandel	-89.341	1.626
		2.428.344	**2.517**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.

6. Overført resultat

Overført resultat primo	-10.587.143	-11.978
Årets overførte overskud eller underskud	474.909	1.391
	-10.112.234	**-10.587**

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	**Restgæld efter 5 år kr.**	**Gæld i alt 31/12 2016 kr.**	**Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	524.631	7.053.607	9.697.085	10.014
Kreditinstitutter i øvrigt	0	14.738.572	14.738.572	16.040
Deposita	0	0	141.000	191
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	1.783.864	1.675
	524.631	**21.792.179**	**26.360.521**	**27.920**

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.697 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.401 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og andre kreditorer. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.645 t.kr. Gælden har en regnskabsmæssig værdi pr. .31. december 2016 på 18.711 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Hæftelse for gæld og forpligtelser i MB Ejendomme ApS

Som følge af spaltningen pr. 12. december 2012 er aktiver og passiver overført til MB Ejendomme ApS efter overtagelsesmetoden i henhold til spaltningsplanen pr. 12. december 2012.

9. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

I henhold til Selskabsloven hæfter EVD Ejendomme A/S og MB Ejendomme ApS endvidere efter spaltningen hver især for forpligtelser, som kan henføres til de tilbageværende og overførte aktiver og passiver. Hvis en kreditor i EVD Ejendomme A/S eller MB Ejendomme ApS desuden ikke modtager fuld dækning for sine krav over for et af selskaberne, hæfter det ene selskab solidarisk for de, af det andet selskabs forpligtelser, der bestod ved spaltningens offentliggørelse den 12. december 2012.

Dog hæfter MB Ejendomme ApS kun solidarisk med et beløb svarende til nettoværdien af de aktiver og passiver, der er overført til selskabet pr. datoen for bekendtgørelsen af spaltningen, mens EVD Ejendomme A/S kun hæfter solidarisk med et beløb svarende til nettoværdien af aktiver og passiver, der forbliver i EVD Ejendomme A/S.

Pr. 31. december 2013 udgjorde MB Ejendomme ApS' gæld og forpligtelser 42.983 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EVD Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EVD Ejendomme A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.