
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 20 73 50 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Thorkil Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Emilienborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2018

Direktion

Thorkil Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Aarhus, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne23333

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Emilienborg ApS
Skolegade 7B
8000 Aarhus C

Telefon: 86121990
Telefax: 86121969
E-mail: www.emilienborg.dk

CVR-nr.: 20 73 50 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. februar 1998
Regnskabsår: 20. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emilienborgs hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom med fokus på udvikling af ejendomsprojekter. Virksomheden er primært vidensbaseret og står for idégenerering, udvikling og projektstyring af ejendomsprojekter. Ejendommene indgår herefter i egen portefølje eller videresælges. Selskabet har investeringer i en række tilknyttede datter- og associerede selskaber med fokus på investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 74.543.309, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 277.131.923.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		2.269.274	2.149.304
Andre driftsindtægter		0	70.000
Ejendommens driftsomkostninger		-155.460	-101.855
Andre eksterne omkostninger		-882.088	-620.740
Bruttoresultat		1.231.726	1.496.709
Personaleomkostninger	1	-2.005.435	-1.599.019
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-77.112	-29.166
Resultat før finansielle poster		-850.821	-131.476
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		65.232.135	43.020.421
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	3	10.222.366	10.098.604
Finansielle indtægter	4	1.598.424	1.365.155
Finansielle omkostninger	5	-1.896.219	-1.724.060
Resultat før skat		74.305.885	52.628.644
Skat af årets resultat	6	237.424	40.036
Årets resultat		74.543.309	52.668.680

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	75.154.001	44.801.644
Overført resultat	-716.492	7.763.636
	74.543.309	52.668.680

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	7	1.816.204	1.827.766
Investeringsejendomme	8	3.145.497	3.145.496
Driftsmidler	7	323.146	248.896
Materielle anlægsaktiver		5.284.847	5.222.158
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	249.298.990	175.440.102
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	23.851.669	13.904.803
Andre tilgodehavender		212.304	258.633
Finansielle anlægsaktiver		273.362.963	189.603.538
Anlægsaktiver		278.647.810	194.825.696
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.339.451	24.160.077
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.908.510	15.207.439
Andre tilgodehavender		54.034	26.256
Selskabsskat		2.033.001	2.878.809
Periodeafgrænsningsposter		20.688	12.302
Tilgodehavender		41.355.684	42.284.883
Likvide beholdninger		4.058.425	14.559.843
Omsætningsaktiver		45.414.109	56.844.726
Aktiver		324.061.919	251.670.422

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		248.676.283	173.592.005
Overført resultat		28.224.840	28.941.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital	11	277.131.923	202.761.737
Hensættelse til udskudt skat		4.614	4.506
Hensatte forpligtelser		4.614	4.506
Gæld til realkreditinstitutter		289.621	382.689
Langfristet gæld	12	289.621	382.689
Gæld til realkreditinstitutter	12	93.069	88.832
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.042.437	45.710.599
Gæld til associerede virksomheder		0	300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.649.499	1.710.949
Anden gæld		850.756	711.110
Kortfristet gæld		46.635.761	48.521.490
Gældsforpligtelser		46.925.382	48.904.179
Passiver		324.061.919	251.670.422
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.921.737	1.575.718
Pensioner	58.152	0
Andre omkostninger til social sikring	25.546	23.301
	<u>2.005.435</u>	<u>1.599.019</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	77.112	29.166
	<u>77.112</u>	<u>29.166</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder	10.222.366	7.041.959
Gevinst ved salg	0	3.056.645
	<u>10.222.366</u>	<u>10.098.604</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	989.116	870.750
Renteindtægter fra associerede virksomheder	596.243	475.461
Andre finansielle indtægter	13.065	18.944
	<u>1.598.424</u>	<u>1.365.155</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.797.704	1.624.973
Andre finansielle omkostninger	98.515	99.087
	<u>1.896.219</u>	<u>1.724.060</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-241.001	-128.809
Årets udskudte skat	108	23.551
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.469	65.222
	-237.424	-40.036
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	732.685
Tilgang i årets løb	0	139.800
Afgang i årets løb	0	-205.000
Kostpris 31. december	1.878.076	667.485
Ned- og afskrivninger 1. januar	50.310	483.789
Årets afskrivninger	11.562	65.550
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-205.000
Ned- og afskrivninger 31. december	61.872	344.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.816.204	323.146

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>3.145.497</u>
Kostpris 31. december	<u>3.145.497</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.145.497</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I den budgetterede leje indgår TDKK 240 og de estimerede driftsomkostninger udgør TDKK 50. Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.147.878	12.147.878
Tilgang i årets løb	8.696.476	0
Kostpris 31. december	<u>20.844.354</u>	<u>12.147.878</u>
Værdireguleringer 1. januar	163.292.224	121.012.590
Årets resultat	65.232.135	43.020.420
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-69.723	-740.786
Værdireguleringer 31. december	<u>228.454.636</u>	<u>163.292.224</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>249.298.990</u>	<u>175.440.102</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%	51.148.856	12.750.089
Ejendomsselskabet RG 33 ApS	Aarhus	125.000	100%	13.145.522	3.699.583
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%	121.467	2.196
Eborg 2 ApS	Aarhus	125.000	100%	124.580	-420
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%	46.195.907	12.944.106
Detail Byg ApS	Aarhus	125.000	100%	40.971.288	9.766.846
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%	40.539.429	12.770.540
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	33%	21.506.889	5.966.044
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	33%	26.555.191	7.039.767
Nyrnberggade 31 ApS	Aarhus	250.000	100%	8.989.860	-757.168

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.605.022	1.451.500
Tilgang i årets løb	25.000	3.355.022
Afgang i årets løb	0	-1.201.500
Kostpris 31. december	<u>3.630.022</u>	<u>3.605.022</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.299.781	8.518.558
Årets resultat	10.222.366	7.041.959
Modtagne udbytter	-300.500	-5.400.000
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	139.264
Værdireguleringer 31. december	<u>20.221.647</u>	<u>10.299.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.851.669</u>	<u>13.904.803</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%	4.238.284	522.069
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%	19.588.384	9.700.297
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	50%	25.000	-
				<u>23.851.668</u>	<u>10.222.366</u>

Noter til årsregnskabet

11 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	173.592.005	28.941.332	103.400	202.761.737
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-69.723	0	0	-69.723
Årets resultat	0	75.154.001	-716.492	105.800	74.543.309
Egenkapital 31. december	125.000	248.676.283	28.224.840	105.800	277.131.923

12 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	51.938
Mellem 1 og 5 år	289.621	330.751
Langfristet del	289.621	382.689
Inden for 1 år	93.069	88.832
	382.690	471.521

Noter til årsregnskabet

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 383 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på TDKK 1.828.

Selskabet kautionerer for MHG Ejendomme ApS', Ejendomsselskabet RG 33 ApS', Detail Byg ApS', Nyrnberggade 31 ApS', Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28 Frederiksberg A/S' og Ejendomsselskabet DG ApS' gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 287.147 pr. 31. december 2017.

Selskabet kautionerer for en byggekredit i Eborg 2 ApS, hvor kreditmax udgør DKK 100 mio. samt Norup/Kristensen A/S' gæld til kreditinstitutter på max TDKK 7.584.

Der er deponeret TDKK 4.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i Nyrnberggade 31 ApS.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter og administrationshonorar indregnes i den periode de vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opgjorte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.