

---

# ***Ejendomsselskabet Emilienborg ApS***

Skolegade 7B, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 20 73 50 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2019

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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 2018 for Ejendomsselskabet Emiliemborg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2019

## 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 2019

**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](http://www.emilienborg.dk)

CVR-nr.: 20 73 50 90  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 24. februar 1998  
Regnskabsår: 21. 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 2018 udviser et overskud på DKK 35.349.866, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 311.188.830.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.800.781</b>	<b>2.269.274</b>
Ejendommens driftsomkostninger		-269.299	-155.460
Andre eksterne omkostninger		-1.085.334	-882.088
<b>Bruttoresultat</b>		<b>446.148</b>	<b>1.231.726</b>
Personaleomkostninger	1	-2.544.532	-2.005.435
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-201.539	-77.112
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.299.923</b>	<b>-850.821</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		30.328.645	65.232.135
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	3	6.972.213	10.222.366
Finansielle indtægter	4	789.169	1.598.424
Finansielle omkostninger	5	-988.654	-1.896.219
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.801.450</b>	<b>74.305.885</b>
Skat af årets resultat	6	548.416	237.424
<b>Årets resultat</b>		<b>35.349.866</b>	<b>74.543.309</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.250.860	75.154.001
Overført resultat	23.991.006	-716.492
	<b>35.349.866</b>	<b>74.543.309</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	7	1.804.642	1.816.204
Investeringsejendomme	8	3.145.497	3.145.497
Driftsmidler	7	964.849	323.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.914.988</b>	<b>5.284.847</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	253.440.478	249.298.990
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	31.773.882	23.851.669
Andre tilgodehavender		165.876	212.304
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>285.380.236</b>	<b>273.362.963</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>291.295.224</b>	<b>278.647.810</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.916.999	25.339.451
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.003.009	13.908.510
Andre tilgodehavender		9.239.559	54.034
Selskabsskat		2.411.630	2.033.001
Periodeafgrænsningsposter		30.022	20.688
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.601.219</b>	<b>41.355.684</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.353.119</b>	<b>4.058.425</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.954.338</b>	<b>45.414.109</b>
<b>Aktiver</b>		<b>340.249.562</b>	<b>324.061.919</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		258.739.984	248.676.283
Overført resultat		52.215.846	28.224.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>	11	<b>311.188.830</b>	<b>277.131.923</b>
Hensættelse til udskudt skat		19.230	4.614
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.230</b>	<b>4.614</b>
Gæld til realkreditinstitutter		192.296	289.621
Deposita og forudbetalt leje		101.250	87.462
<b>Langfristet gæld</b>	12	<b>293.546</b>	<b>377.083</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	97.326	93.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.445.506	44.042.437
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.400.043	1.649.499
Anden gæld		805.081	763.294
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>28.747.956</b>	<b>46.548.299</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.041.502</b>	<b>46.925.382</b>
<b>Passiver</b>		<b>340.249.562</b>	<b>324.061.919</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

# Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.432.893	1.921.737
Pensioner	75.779	58.152
Andre omkostninger til social sikring	35.860	25.546
	<b>2.544.532</b>	<b>2.005.435</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	201.539	77.112
	<b>201.539</b>	<b>77.112</b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	6.972.213	10.222.366
	<b>6.972.213</b>	<b>10.222.366</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	499.511	989.116
Renteindtægter fra associerede virksomheder	277.839	596.243
Andre finansielle indtægter	11.819	13.065
	<b>789.169</b>	<b>1.598.424</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	972.043	1.797.704
Andre finansielle omkostninger	16.611	98.515
	<b>988.654</b>	<b>1.896.219</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-553.630	-241.001
Årets udskudte skat	14.616	108
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.402	3.469
	<b>-548.416</b>	<b>-237.424</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	
	ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	667.485
Tilgang i årets løb	0	831.680
Kostpris 31. december	1.878.076	1.499.165
Ned- og afskrivninger 1. januar	61.872	344.339
Årets afskrivninger	11.562	189.977
Ned- og afskrivninger 31. december	73.434	534.316
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.804.642</b>	<b>964.849</b>

# 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>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.145.497</u></b>

### 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

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	20.844.354	12.147.878
Tilgang i årets løb	0	8.696.476
Kostpris 31. december	<u>20.844.354</u>	<u>20.844.354</u>
Værdireguleringer 1. januar	228.454.636	163.292.224
Årets resultat	30.328.645	65.232.135
Udbytte til moderselskabet	-25.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-1.187.157</u>	<u>-69.723</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>232.596.124</u>	<u>228.454.636</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>253.440.478</u></b>	<b><u>249.298.990</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%	42.091.982	4.943.126
Ejendomsselskabet RG 33 ApS	Aarhus	125.000	100%	14.877.258	1.731.736
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%	206.021	84.554
Sundbypark ApS	Aarhus	125.000	100%	104.995	-19.585
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%	52.638.969	6.838.783
Detail Byg ApS	Aarhus	125.000	100%	42.158.068	1.186.780
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%	46.892.976	6.749.268
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	33%	17.803.068	2.296.179
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	33%	25.736.534	4.577.064
Nyrnberggade 31 ApS	Aarhus	250.000	100%	10.930.600	1.940.740

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.630.022	3.605.022
Tilgang i årets løb	11.187.444	25.000
Afgang i årets løb	-9.187.444	0
Kostpris 31. december	<u>5.630.022</u>	<u>3.630.022</u>
Værdireguleringer 1. januar	20.221.647	10.299.781
Årets resultat	6.972.213	10.222.366
Modtagne udbytter	-1.050.000	-300.500
Værdireguleringer 31. december	<u>26.143.860</u>	<u>20.221.647</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.773.882</u></b>	<b><u>23.851.669</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%	4.812.865	1.624.580
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%	24.939.615	5.354.707
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	50%	17.927	-7.074

## 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	248.676.283	28.224.840	105.800	277.131.923
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.187.159	0	0	-1.187.159
Årets resultat	0	11.250.860	23.991.006	108.000	35.349.866
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>258.739.984</u></b>	<b><u>52.215.846</u></b>	<b><u>108.000</u></b>	<b><u>311.188.830</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	192.296	289.621
Langfristet del	<u>192.296</u>	<u>289.621</u>
Inden for 1 år	<u>97.326</u>	<u>93.069</u>
	<b><u>289.622</u></b>	<b><u>382.690</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	101.250	87.462
Langfristet del	<u>101.250</u>	<u>87.462</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>101.250</u></b>	<b><u>87.462</u></b>

# 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 290 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på TDKK 1.805.

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 328.311 pr. 31. december 2018.

Selskabet kautionerer for en byggekredit i Sundbypark ApS, hvor kreditmax udgør DKK 100 mio. samt Norup/Kristensen A/S' gæld til kreditinstitutter på max TDKK 2.800.

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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, da deposita og forudbetalt leje er reklassificeret i balancen. De foretagne reklassifikationer har ikke påvirket årets resultat eller egenkapital.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

### **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 13.500 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.