
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 20 73 50 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /6 2017

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

Noter til årsregnskabet 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. juni 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 9. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

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: 19. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 projekstyring 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 2016 udviser et overskud på DKK 52.668.680, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 202.761.737.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		2.149.304	778.761
Andre driftsindtægter		70.000	0
Ejendommens driftsomkostninger		-101.855	-239.950
Andre eksterne omkostninger		-620.740	-439.126
Bruttoresultat		1.496.709	99.685
Personaleomkostninger	1	-1.599.019	-1.253.098
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-29.166	-60.145
Resultat før finansielle poster		-131.476	-1.213.558
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		43.020.421	27.245.465
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	3	10.098.604	6.542.962
Finansielle indtægter	4	1.365.155	711.876
Finansielle omkostninger	5	-1.724.060	-1.229.334
Resultat før skat		52.628.644	32.057.411
Skat af årets resultat	6	40.036	376.468
Årets resultat		52.668.680	32.433.879

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.801.644	34.452.781
Overført resultat	7.763.636	-2.120.102
	52.668.680	32.433.879

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	7	1.827.766	1.839.328
Investeringsejendomme	8	3.145.496	3.145.496
Driftsmidler	7	248.896	97.500
Materielle anlægsaktiver		5.222.158	5.082.324
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	175.440.102	133.160.468
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	13.904.803	9.970.058
Andre tilgodehavender		258.633	305.061
Finansielle anlægsaktiver		189.603.538	143.435.587
Anlægsaktiver		194.825.696	148.517.911
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.160.077	25.542.215
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.207.439	7.445.397
Andre tilgodehavender		26.256	16.044
Udskudt skatteaktiv		0	19.045
Selskabsskat		2.878.809	1.773.615
Periodeafgrænsningsposter		12.302	1.232
Tilgodehavender		42.284.883	34.922.548
Likvide beholdninger		14.559.843	15.983.671
Omsætningsaktiver		56.844.726	50.906.219
Aktiver		251.670.422	199.424.130

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		173.592.005	129.531.148
Overført resultat		28.941.332	21.177.696
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital	11	202.761.737	150.935.044
Hensættelse til udskudt skat		4.506	0
Hensatte forpligtelser		4.506	0
Gæld til realkreditinstitutter		382.689	474.619
Langfristet gæld	12	382.689	474.619
Gæld til realkreditinstitutter	12	88.832	84.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.710.599	44.817.842
Gæld til associerede virksomheder		300.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.710.949	2.608.597
Anden gæld		711.110	503.272
Kortfristet gæld		48.521.490	48.014.467
Gældsforpligtelser		48.904.179	48.489.086
Passiver		251.670.422	199.424.130
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.575.718	1.199.052
Andre omkostninger til social sikring	23.301	21.846
Andre personaleomkostninger	0	32.200
	1.599.019	1.253.098
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	29.166	60.145
	29.166	60.145
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder	7.041.959	6.542.962
Gevinst ved salg	3.056.645	0
	10.098.604	6.542.962
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	870.750	321.970
Renteindtægter fra associerede virksomheder	475.461	367.643
Andre finansielle indtægter	18.944	22.263
	1.365.155	711.876
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.624.973	964.820
Andre finansielle omkostninger	99.087	264.514
	1.724.060	1.229.334

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-128.809	-373.615
Årets udskudte skat	23.551	-2.896
Regulering af skat vedrørende tidligere år	65.222	43
	-40.036	-376.468
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	633.685
Tilgang i årets løb	0	169.000
Afgang i årets løb	0	-70.000
Kostpris 31. december	1.878.076	732.685
Ned- og afskrivninger 1. januar	38.748	536.185
Årets afskrivninger	11.562	17.604
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-70.000
Ned- og afskrivninger 31. december	50.310	483.789
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.827.766	248.896

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>3.145.496</u>
Kostpris 31. december	<u>3.145.496</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.145.496</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

	2016 DKK	2015 DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.147.878	12.147.878
Kostpris 31. december	12.147.878	12.147.878
Værdireguleringer 1. januar	121.012.590	93.767.125
Årets resultat	43.020.420	27.245.465
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-740.786	0
Værdireguleringer 31. december	163.292.224	121.012.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december	175.440.102	133.160.468

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%	38.398.767	5.102.821
Ejendomsselskabet RG 33 ApS	Aarhus	125.000	100%	9.445.939	2.023.851
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%	119.271	-12.302
Eborg 2 ApS	Aarhus	125.000	100%	125.000	0
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%	33.275.042	10.119.645
Detail Byg ApS	Aarhus	125.000	100%	31.204.442	5.652.396
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%	27.792.130	9.951.258
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	33%	15.540.845	2.864.059
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	33%	19.538.666	7.318.692
				175.440.102	43.020.420

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.451.500	1.451.500
Tilgang i årets løb	3.355.022	0
Afgang i årets løb	-1.201.500	0
Kostpris 31. december	<u>3.605.022</u>	<u>1.451.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.518.558	1.975.596
Årets resultat	7.041.959	6.542.962
Modtagne udbytter	-5.400.000	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	139.264	0
Værdireguleringer 31. december	<u>10.299.781</u>	<u>8.518.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.904.803</u>	<u>9.970.058</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%	4.016.716	661.693
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%	9.888.087	6.380.266
				<u>13.904.803</u>	<u>7.041.959</u>

Noter til årsregnskabet

11 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	129.531.148	21.177.696	101.200	150.935.044
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-740.787	0	0	-740.787
Årets resultat	0	44.801.644	7.763.636	103.400	52.668.680
Egenkapital 31. december	125.000	173.592.005	28.941.332	103.400	202.761.737

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.938	94.030
Mellem 1 og 5 år	330.751	380.589
Langfristet del	382.689	474.619
Inden for 1 år	88.832	84.756
	471.521	559.375

Noter til årsregnskabet

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 472 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på TDKK 1.828.

Selskabet kautionerer for MHG Ejendomme ApS, Ejendomsselskabet RG 33 ApS, Detail Byg ApS, Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28 Frederiksberg A/S, Ejendomsselskabet DG ApS og Norup/kristensen ApS's gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 293.932.

Andre 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. n738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsrejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 investeringsjendomme pr. 31. december 2016 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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten tilknyttede virksomheder og 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 tilknyttede virksomheder 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. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

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