

Semen Ejendomsaktieselskab

Farvergade 17, 1463 København K.

CVR-nr.: 24 64 45 10

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og

*godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 01-03-2019*



Jakob Thyssen Valerius

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Intern revisions påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2018 for Semen Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2019

Direktion



Jane Soli Preuthun
adm. direktør

Bestyrelse



Jan Kamp Justesen
formand



Ove Brandstrup-Andersen



Jane Soli Preuthun

Intern revisions påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Semen Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 2018. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Semen Ejendomsaktieselskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevist efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet, herunder undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 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.

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

København, den 1. marts 2019



Peter Nordvig Præst
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Semen Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Semen Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 regnskabs-princippet 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 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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.

København, den 1. marts 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen

statsautoriseret revisor

mne16615



Allan Lunde Pedersen

statsautoriseret revisor

mne34495

Selskabsoplysninger

Selskabet

Semen Ejendomsaktieselskab
Farvergade 17
1463 København K

CVR-nr. 24 64 45 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Kamp Justesen, formand
Ove Brandstrup-Andersen, næstformand
Jane Soli Preuthun

Direktion

Jane Soli Preuthun

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmtshs vej 4
2000 Frederiksberg

Intern Revision

Peter Nordvig Præst, Revisionschef

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i udlejningsejendomme, herunder moderselskabets domicilejendom Farvergade 17, 1463 København K.

Udvikling i året

Selskabets resultat for 2018 udgør et overskud på TDKK 75.290 mod et underskud på TDKK 7.161 i 2017, hvilket anses for tilfredsstillende.

Resultatet for 2018 er påvirket af en værdiregulering af selskabets ejendomme på TDKK 96.132, grundet salg af to ejendomme, mens resultatet for 2017 er påvirket negativt med værdireguleringer på TDKK -1.698.

Selskabets egenkapital udgør TDKK 172.848 pr. 31. december 2018. Selskabet har i 2018 udloddet et udbytte på TDKK 36.000 for 2017, og bestyrelsen foreslår, at der udbetales yderligere udbytte på TDKK 110.000 for 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme sker efter afkastmetoden ud fra forventet driftsafkast og afkastkrav på de enkelte ejendomme. Der kan i perioder være usikkerhed omkring værdiansættelsen under hensyn til markedssituationen. Der er ikke øvrige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Det er hensigten at Semen i 2019 skal fusioneres med LB Forsikring A/S, da selskabet efter frasalg af investeringsejendomme nu alene ejer ejendommene Farvergade 17, hvilken er en domicilejendom for LB Forsikring A/S og et enkelt sommerhus i Portugal.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Nettoomsætning		11.628	13.474
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-6.604	-15.496
Andre eksterne omkostninger		-429	-544
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.595	-2.566
Værdiregulering af investeringsejendomme		96.132	-1.698
Bruttoresultat efter værdireguleringer		100.727	-4.264
Finansielle indtægter	1	25	22
Finansielle omkostninger	2	-119	-269
Resultat før skat		100.633	-4.511
Skat af årets resultat	3	-25.343	-2.650
Årets resultat		75.290	-7.161
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Betalt ekstraordinært udbytte		0	130.000
Forslået udbytte for regnskabsåret		110.000	36.000
Overført resultat		-34.710	-173.161
I alt		75.290	-7.161

Balance 31. december 2018**Aktiver**

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Investeringsejendomme	4	43.243	129.179
Materielle anlægsaktiver		43.243	129.179
Anlægsaktiver		43.243	129.179
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.244	0
Andre tilgodehavender		6.719	600
Tilgodehavender		56.963	600
Likvide beholdninger		134.692	40.512
Omsætningsaktiver		191.655	41.112
Aktiver		234.898	170.291

Balance 31. december 2018**Passiver**

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		55.000	55.000
Overført resultat		7.848	42.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.000	36.000
Egenkapital	5	172.848	133.558
Hensættelser til udskudt skat		0	3.868
Hensatte forpligtelser		0	3.868
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.432	428
Selskabsskat		29.190	27.367
Anden gæld		5.428	5.070
Kortfristede gældsforpligtelser		62.050	32.865
Gældsforpligtelser		62.050	32.865
Passiver		234.898	170.291
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2018				
Egenkapital 1. januar	55.000	42.558	36.000	133.558
Betalt udbytte	0	0	-36.000	-36.000
Årets resultat	0	-34.710	110.000	75.290
Egenkapital 31. december	55.000	7.848	110.000	172.848
2017				
Egenkapital 1. januar	55.000	215.719	0	270.719
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-130.000	0	-130.000
Årets resultat	0	-43.161	36.000	-7.161
Egenkapital 31. december	55.000	42.558	36.000	133.558

Noter til årsregnskabet

Note	2018	2017
	TDKK	TDKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	25	22
	25	22
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-119	-269
	-119	-269
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-29.190	-27.367
regulering af skat vedrørende tidligere år	-31	6
Årets ændring i udskudt skat	3.878	24.711
	-25.343	-2.650
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	80.745	116.749
Tilgang i årets løb	271	1.068
Afgang i årets løb	-49.649	-37.072
Kostpris 31. december	31.367	80.745
Opskrivninger 1. januar	49.502	186.039
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-8.902	-137.389
Årets opskrivninger	103.967	852
Tilbageførsel af opskrivning vedr. salg	-132.691	0
Opskrivninger 31. december	11.876	49.502
Nedskrivninger 1. januar	-1.068,0	-12.197
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	1.068,0	12.197
Årets nedskrivninger	0,0	-1.068
Nedskrivninger 31. december	0,0	-1.068
Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.243	129.179
<p>Selskabets investeringsejendomme består af en kontorejendom på 4.217 m² beliggende i det centrale København, samt et sommerhus i Portugal. Ejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.</p> <p>Kontorejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med moderselskabet LB Forsikring A/S og fungerer som domiciel for LB Forsikring.</p> <p>Den årlige leje for kontorejendommen udgør 915 kr. /m².</p> <p>Vægtet gennemsnit af afkastprocenter, der er lagt til grund for investeringsejendommens dagsværdi</p>		
	4,8%	4,3%

4 Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien på kontorejendommen med 3.738 t. kr.

Kontorejendommen er værdiansat til 9.308 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 55.000 aktier á nominelt TDKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i LB Forening-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheder samlede kendte netto-forpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, LB Foreningen f.m.b.a. CVR-nr. 65264315. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

Selskabet er fælles momsregistreret med øvrige danske selskaber i LB Koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i fællesregistreringen.

7 Nærtstående parter

Transaktioner

Der er koncerntinterne transaktioner mellem Semen Ejendomsaktieselskab og LB Forsikring A/S i forbindelse med blandt andet investeringsrådgivning og serviceydelser.

Selskabet har i 2018 ydet et koncerntinternt lån til moderselskabet LB Forsikring A/S på TDKK 50.000, der forrentes på markedsvilkår.

Selskabet har i 2018 optaget et koncerntinternt lån hos holdingsselskabet LB Foreningen f.m.b.a på TDKK 27.432, der forrentes på markedsvilkår.

Selskabet har betalt 36,0 mio. kr i udbytte til LB Forsikring A/S.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stem-merne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

LB Forsikring A/S, Danmark 100 %

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a som det øverste koncernregnskab. Koncernregnskabet for LB Foreningen f.m.b.a. kan rekvireres på følgende adresse:

Farvergade 17, 1463 København K

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Semen Ejendomsaktieselskab for 2018 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 2018 er aflagt i TDKK.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som periodiseres over lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets drifts-omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision, koncernterne serviceydelser og investeringsrådgivning.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder årets reguleringer ved måling af investeringsejendomme.

Finansielle poster

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

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 øvrige danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter afkastmetoden, der indebærer, at dagsværdien af selskabets ejendomme fastsættes med udgangspunkt i en systematisk årlig vurdering af hver enkelt ejendom ud fra et forventet fremtidigt driftsafkast og en afkastprocent (forrentningskrav). Denne værdi reguleres for særlige forhold som midlertidigt påvirker ejendommens indtjening.

Afkastprocenten fastsættes under hensyntagen til den enkelte ejendomstype, beliggenhed, anvendelse m.m. samt gældende konjunkturforhold.

Ejendomme, hvor der foreligger en underskrevet salgsaftale, værdiansættes til salgspris fratrukket forventede salgsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til transaktionsdagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdi.

Egenkapital

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.