

# **Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S**

**Sjællandsvej 1, 6000 Kolding**

**CVR-nr. 25 76 01 74**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

---

Niels V. Bertelsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. april 2017

### **Direktion**

Jan Stærmosse-Enke

### **Bestyrelse**

Niels V. Bertelsen

Jan Stærmosse-Enke

Birthe Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for 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”. 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Kolding, den 6. april 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen  
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S Sjællandsvej 1 6000 Kolding  Telefon: 76 33 66 99 Telefax: 75 54 08 66  CVR-nr.: 25 76 01 74 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels V. Bertelsen Jan Stærmose-Enke Birthe Christiansen
<b>Direktion</b>	Jan Stærmose-Enke
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Nic. Christiansen Holding A/S Sjællandsvej 1 6000 Kolding CVR-nr. 38 09 02 16

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning og investering.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende, og lavere end forventet idet indtjeningen er påvirket negativt af en uudlejet ejendom, der forgæves har været forsøgt afhændet.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et bedre resultat i regnskabsåret 2017.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Redegørelse for samfundsansvar**

Koncernen har beskrevet sin indsats på CSR-området på koncernens hjemmeside, hvorfor der henvises til [www.nc.dk/omnecg/samfundsansvar-csr](http://www.nc.dk/omnecg/samfundsansvar-csr).

### **Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn**

Der henvises til koncernpolitikken i årsrapporten for Nic. Christiansen Holding A/S.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.335</b>	<b>7.438</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.333	-3.616
Andre driftsomkostninger	0	-394
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.002</b>	<b>3.428</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	120
Andre finansielle indtægter	413	153
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.836	-4.804
<b>Resultat før skat</b>	<b>-421</b>	<b>-1.103</b>
Skat af årets resultat	107	-299
<b>Årets resultat</b>	<b>-314</b>	<b>-1.402</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-314	-1.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-314</b>	<b>-1.402</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	76.107	79.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>76.107</u>	<u>79.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>76.107</u></b>	<b><u>79.100</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	45	89
Tilgodehavender i alt	<u>45</u>	<u>89</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.370	5.729
Værdipapirer i alt	<u>3.370</u>	<u>5.729</u>
Likvide beholdninger	6.453	3.878
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.868</u></b>	<b><u>9.696</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>85.975</u></b>	<b><u>88.796</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.028	1.028
3 Reserve for opskrivninger	1.860	2.214
Overført resultat	6.767	6.090
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.655</b>	<b>9.332</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.728	2.061
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.728</b>	<b>2.061</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	36.070	40.206
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.070	40.206
4 Kortfristet del af langfristet gæld	3.985	4.190
Gæld til pengeinstitutter	1.962	1.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser	266	297
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.924	6.707
Selskabsskat	405	1.031
Anden gæld	13.980	23.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.522	37.197
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.592</b>	<b>77.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>85.975</b>	<b>88.796</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>7 Finansielle risici</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	517	276
Andre finansielle omkostninger	3.319	4.528
	<b>3.836</b>	<b>4.804</b>
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	119.355	122.333
Tilgang i årets løb	340	10.147
Afgang i årets løb	0	-13.125
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>119.695</b>	<b>119.355</b>
Opskrivninger primo	2.838	2.838
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.838</b>	<b>2.838</b>
Af- og nedskrivninger primo	-43.093	-44.432
Årets afskrivninger	-3.333	-3.616
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	4.955
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-46.426</b>	<b>-43.093</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>76.107</b>	<b>79.100</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	73.269	76.262
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	79.585	79.585
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	2.214	2.214
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-266	0
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-113	0
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	25	0
	<b>1.860</b>	<b>2.214</b>

**Noter**


---

**4. Kortfristet del af langfristet gæld**

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.985	20.882	40.055	44.396
	<b>3.985</b>	<b>20.882</b>	<b>40.055</b>	<b>44.396</b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.055 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 76.107 t.kr.

Til sikkerhed for renteswapaftale med pengeinstitut er der givet pant i andre værdipapirer 3.370 t.kr.

**6. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer sammen med Nic. Christiansen Holding-koncernen for selskabernes samlede engagement med Jyske Bank A/S.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. Christiansen 2016 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede hæftelse fremgår af årsrapporten for B. Christiansen 2016 ApS.

**7. Finansielle risici  
Renterisici**

Der er indgået aftaler, der konverterer en variabel rente til en fast rente på 4,5% på i alt 212 t.kr. Aftalen løber frem til 30. juni 2017, og værdien af aftalen pr. 31. december 2016 er indregnet som anden gæld med 4 t.kr.

## Noter

---

### 7. Finansielle risici (fortsat)

#### Renterisici (fortsat)

Der er indgået aftaler, der konverterer en variabel rente til en fast rente på 4,62% på i alt 54.779 t.kr. Aftalen løber frem til 30. juni 2027, og værdien af aftalen pr. 31. december 2016 er indregnet som anden gæld med 13.847 t.kr.

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nic. Christiansen Holding A/S, Sjællandsvej 1, 6000 Kolding

Følgende parter har bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Nic. Christiansen Holding A/S	Kolding	Moderselskab
B. Christiansen Holding A/S	Kolding	Moderselskab
B. Christiansen 2016 ApS	Kolding	Øverste moderselskab
Birthe Christiansen	Kolding	Kapitalejer med flertal af stemmerettighederne i B. Christiansen 2016 ApS

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nic. Christiansen Holding A/S og B. Christiansen 2016 ApS, Sjællandsvej 1, Kolding.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhversejendomme	25 år
Beboelsesejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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