



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Birkemose Allé 39, 1. sal
6000 Kolding

T +45 76 34 40 00

CVR nr. 25 49 21 45

kolding@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S

Esbjergvej 101, 6000 Kolding

CVR-nr. 25 76 01 74

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

Steffen Thomsen Schultz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. maj 2023

Direktion

Steffen Thomsen Schultz

Bestyrelse

Jan Stærmose-Enke
Formand

René Blach Villadsen

Steffen Thomsen Schultz

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

Kolding, den 10. maj 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Malene Mogensen
statsautoriseret revisor
mne34478

Konrad Jensen-Dahm
statsautoriseret revisor
mne34321

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S Esbjergvej 101 6000 Kolding Telefon: 76 33 66 99 CVR-nr.: 25 76 01 74 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Stærmose-Enke, Formand René Blach Villadsen Steffen Thomsen Schultz
Direktion	Steffen Thomsen Schultz
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 39, 1. sal 6000 Kolding
Modervirksomhed	Nic. Christiansen Gruppen A/S Esbjergvej 101 6000 Kolding CVR-nr. 38 09 02 16

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
Bruttofortjeneste	8.071	9.185
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.790	-5.993
Andre driftsomkostninger	-615	0
Resultat af primær drift	4.666	3.192
Andre finansielle indtægter	358	1.366
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.247	-3.510
Resultat før skat	-1.223	1.048
Skat af årets resultat	-761	-217
Årets resultat	-1.984	831
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	831
Disponeret fra overført resultat	-1.984	0
Disponeret i alt	-1.984	831

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	89.487	67.469
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	559	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>90.046</u>	<u>67.469</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>90.046</u>	<u>67.469</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	425	0
Andre tilgodehavender	2.119	0
Periodeafgrænsningsposter	178	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.722</u>	<u>25</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.089</u>	<u>11.888</u>
Værdipapirer i alt	<u>10.089</u>	<u>11.888</u>
Likvide beholdninger	<u>351</u>	<u>579</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.162</u>	<u>12.492</u>
Aktiver i alt	<u>103.208</u>	<u>79.961</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.028	1.028
5 Reserve for opskrivninger	1.328	1.417
6 Reserve for sikringstransaktioner	0	1.994
Overført resultat	15.493	12.959
Egenkapital i alt	17.849	17.398
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.309	438
Hensatte forpligtelser i alt	1.309	438
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.457	14.509
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.457	14.509
7 Kortfristet del af langfristet gæld	3.098	3.281
Gæld til pengeinstitutter	0	294
Leverandører af varer og tjenesteydelser	663	110
Gæld til tilknyttede virksomheder	68.321	38.993
Selskabsskat	511	1.358
Anden gæld	0	3.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	72.593	47.616
Gældsforpligtelser i alt	84.050	62.125
Passiver i alt	103.208	79.961

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

11 Nærtstående parter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.475	1.803
Andre finansielle omkostninger	3.772	1.707
	6.247	3.510

	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	124.145	124.144
Tilgang i årets løb	25.423	1
Afgang i årets løb	-18.200	0
Kostpris ultimo	131.368	124.145
Opskrivninger primo	2.838	2.838
Opskrivninger ultimo	2.838	2.838
Af- og nedskrivninger primo	-59.514	-53.521
Årets afskrivninger	-2.790	-5.993
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	17.585	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-44.719	-59.514
Regnskabsmæssig værdi ultimo	89.487	67.469
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	87.784	65.653
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	69.423	65.796

Noter

	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	53	53		
Tilgang i årets løb	559	0		
Kostpris ultimo	612	53		
Af- og nedskrivninger primo	-53	-53		
Af- og nedskrivninger ultimo	-53	-53		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	559	0		
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	1.417	1.505		
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-114	-113		
Ændring i udskudt skat opskrivning	25	25		
	1.328	1.417		
6. Reserve for sikringstransaktioner				
Reserve for sikringstransaktioner primo	1.994	823		
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.994	1.171		
	0	1.994		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.555	3.098	11.457	0
	14.555	3.098	11.457	0

Noter

8. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele t.kr.	Afledte finansielle instrumenter t.kr.
Dagsværdi ultimo	10.089	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.786	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	2.435

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.555 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 89.487 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. Christiansen 2016 ApS som er 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.

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Nic. Christiansen Gruppen 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

Noter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nic. Christiansen Gruppen A/S samt B. Christiansen 2016 ApS, Esbjergvej 1, 6000 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.

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 i en dagsværdireserve.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. ejendomme 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 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 materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Erhversejendomme	25 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.