

Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS

Toftebakken 9B, 1. sal, 3460 Birkerød

CVR-nr. 32 65 19 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *20. april 2017*



Ole Peder Bredtoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1 januar - 31 december 2016 for Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 20. april 2017

Direktion



Ole Peder Bredtoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS 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 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.

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.

København, den 20. april 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Ole Skou
statsautoriseret revisor

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS Toftebakken 9B, 1. sal 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 32 65 19 92
	Stiftet: 11. december 2009
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Peder Bredtoft
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Handelsbanken filial af Svenska Handelsbanken AB (Publ), Sverige
Advokatforbindelse	Nielsen & Thomsen, Advokat Carsten Ringgård
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Nordsjælland Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS er et ejendomsudviklingselskab, som primært beskæftiger sig med udvikling af erhvervsejendomme og butikker.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 7.704 t.kr. mod 8.602 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 882 t.kr. mod 1.369 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget en negativ nettoværdiregulering af selskabets ejendomme på tkr. 379. Værdireguleringerne er baseret på afkastbaserede beregninger.

Der er anvendt afkastkrav med et spænd fra 6,2% - 7,2% i de afkastbaserede beregninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	7.704.224	8.602
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-336.870	-251
Andre eksterne omkostninger	-1.249.310	-2.232
Værdiregulering af investeringsejendomme	-379.037	0
Bruttoresultat	5.739.007	6.119
1 Personaleomkostninger	-2.148.883	-1.229
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	12.735	-25
Driftsresultat	3.602.859	4.865
Øvrige finansielle omkostninger	-2.459.534	-3.091
Resultat før skat	1.143.325	1.774
3 Skat af årets resultat	-261.690	-405
Årets resultat	881.635	1.369
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	881.635	1.369
Disponeret i alt	881.635	1.369

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.166	138
5 Investeringsejendomme	113.700.000	113.211
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>113.754.166</u>	<u>113.349</u>
Andre tilgodehavender	248.120	248
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>248.120</u>	<u>248</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>114.002.286</u>	<u>113.597</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.738.905	2.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	66.500	50
Andre tilgodehavender	858.929	395
Tilgodehavender i alt	<u>3.664.334</u>	<u>2.773</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.664.334</u>	<u>2.773</u>
Aktiver i alt	<u>117.666.620</u>	<u>116.370</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125
7 Overført resultat	26.393.709	25.512
Egenkapital i alt	26.518.709	25.637
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.059.728	7.798
Hensatte forpligtelser i alt	8.059.728	7.798
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til pengeinstitutter	62.547.075	66.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.547.075	66.450
9 Gældsforpligtelser	3.927.000	2.996
Gæld til pengeinstitutter	8.296.771	7.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.119	269
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.740.266	968
Anden gæld	3.100.789	3.303
Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.370.163	1.273
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.541.108	16.485
Gældsforpligtelser i alt	83.088.183	82.935
Passiver i alt	117.666.620	116.370
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.124.825	1.217
Andre omkostninger til social sikring	11.928	6
Personalemkostninger i øvrigt	12.130	6
	2.148.883	1.229
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	2
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	21.806	25
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-34.541	0
	-12.735	25
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	261.690	405
	261.690	405
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	199.829	137
Tilgang i årets løb	0	63
Afgang i årets løb	-62.501	0
Kostpris 31. december 2016	137.328	200
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-62.398	-37
Årets afskrivninger	-21.806	-25
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.042	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-83.162	-62
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	54.166	138

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	85.189.994	83.929
Tilgang i årets løb	867.807	1.261
Kostpris 31. december 2016	86.057.801	85.190
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	28.021.236	28.021
Årets værdiregulering	-379.037	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	27.642.199	28.021
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	113.700.000	113.211

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,0%
Højeste afkastprocent	7,2%
Laveste afkastprocent	6,2%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125
	125.000	125

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf. Der har siden stiftelsen ikke været bevægelser på egenkapitalen.

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	25.512.074	24.143
Årets overførte overskud eller underskud	881.635	1.369
	26.393.709	25.512

8. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	66.474.075	69.446
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.927.000	-2.996
	62.547.075	66.450

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	3.927.000	48.235.970	66.474.075	69.446
	3.927.000	48.235.970	66.474.075	69.446

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt tkr. 40.700, der giver pant i den ene af selskabets to ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 91.000. Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 42.800 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 samlet udgør tkr. 113.700, med underpant til selskabets bankforbindelse. Selskabet samlede bankgæld pr. statusdagen udgør tkr. 74.771.

Selskabets to ejendomme er underlagt salgs- og pantsætningsforbud med selskabets bankforbindelse som påtaleberettiget.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldner kaution overfor selskabets bankforbindelse for Ejendomsselskabet Vedbæk ApS' bankgæld på tkr. 5.069 pr. statusdagen.



Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftaler, hvor restleasingforpligtelsen udgør t.kr. 175 med en restløbetid på op til 52 måneder.

Selskabet har indgået huslejeaftale, hvor der resterer 6 måneders uopsigelighed. Den årlige husleje udgør t.kr. 125, hvilket giver en samlet forpligtelse på t.kr. 62

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Nordsjælland Holding ApS, CVR-nr. 32651720 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, lokaleomkostninger, salg, autodrift og administration, m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et skønnet afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 Nordsjælland ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.