



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS

Toftebakken 9B, 1. sal, 3460 Birkerød

CVR-nr. 32 65 19 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018



Ole Peter Bredtøft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

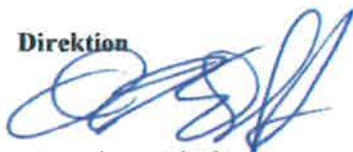
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. marts 2018

Direktion



Ole Peder Bredtoft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 23. marts 2018

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



Ole Skou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15007

Selskabsoplysninger

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 8.187 t.kr. mod 7.703 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 834 t.kr. mod 882 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget en negativ nettoværdiregulering af selskabets ejendomme på tkr. 536. Værdireguleringerne er baseret på afkastbaserede beregninger.

Der er anvendt afkastkrav med et spænd fra 6,0% - 7,08% 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>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	8.187.035	7.703
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-796.786	-337
Andre eksterne omkostninger	-1.419.074	-1.248
Værdiregulering af investeringsejendomme	-535.794	-379
Bruttoresultat	5.435.381	5.739
1 Personaleomkostninger	-2.201.254	-2.149
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	13
Driftsresultat	3.214.127	3.603
Øvrige finansielle omkostninger	-2.132.754	-2.459
Resultat før skat	1.081.373	1.144
3 Skat af årets resultat	-247.072	-262
Årets resultat	834.301	882
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	834.301	882
Disponeret i alt	834.301	882

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.166	54
5 Investeringsejendomme	113.300.000	113.700
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>113.334.166</u>	<u>113.754</u>
Andre tilgodehavender	59.483	248
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>59.483</u>	<u>248</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>113.393.649</u>	<u>114.002</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.669.525	2.739
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	85.875	67
Andre tilgodehavender	589.560	859
Tilgodehavender i alt	<u>3.344.960</u>	<u>3.665</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.344.960</u>	<u>3.665</u>
Aktiver i alt	<u>116.738.609</u>	<u>117.667</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125
7	Overført resultat	27.228.010	26.394
	Egenkapital i alt	27.353.010	26.519
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.306.800	8.060
	Hensatte forpligtelser i alt	8.306.800	8.060
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til pengeinstitutter	63.832.071	62.547
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.832.071	62.547
9	Gældsforpligtelser	938.000	3.927
	Gæld til pengeinstitutter	7.803.092	8.296
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.041	106
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.621.662	3.740
	Anden gæld	3.220.371	3.102
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.539.562	1.370
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.246.728	20.541
	Gældsforpligtelser i alt	81.078.799	83.088
	Passiver i alt	116.738.609	117.667
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.176.308	2.125
Andre omkostninger til social sikring	13.632	12
Personalemkostninger i øvrigt	11.314	12
	2.201.254	2.149
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	20.000	22
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-35
	20.000	-13
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	247.072	262
	247.072	262
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	137.328	200
Afgang i årets løb	0	-63
	137.328	137
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-83.162	-62
Årets afskrivninger	-20.000	-22
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	1
	-103.162	-83
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	34.166	54

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	86.057.801	85.190
Tilgang i årets løb	135.794	868
Kostpris 31. december 2017	86.193.595	86.058
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	27.642.199	28.021
Årets værdiregulering	-535.794	-379
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	27.106.405	27.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	113.300.000	113.700

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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	6,87%
Højeste afkastprocent	7,08%
Laveste afkastprocent	6,0%

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 2017	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 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	26.393.709	25.512		
Årets overførte overskud eller underskud	834.301	882		
	27.228.010	26.394		
8. Gæld til pengeinstitutter				
Gæld til pengeinstitutter i alt	64.770.071	66.474		
Heraf forfalder inden for 1 år	-938.000	-3.927		
	63.832.071	62.547		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	938.000	50.488.181	64.770.071	66.474
	938.000	50.488.181	64.770.071	66.474

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve 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 2017 udgør tkr. 91.000. Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 42.800 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 samlet udgør tkr. 113.300, med underpant til selskabets bankforbindelse. Selskabet samlede bankgæld pr. statusdagen udgør tkr. 72.573.

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. 4.850 pr. statusdagen.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftaler, hvor restleasingforpligtelsen udgør t.kr. 158 med en restløbetid på op til 40 måneder.

Selskabet har indgået huslejeaftale, hvor der resterer 6 måneders uopsigelighed. Den årlige husleje udgør t.kr. 128, hvilket giver en samlet forpligtelse på t.kr. 64

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Nordsjælland Holding ApS, CVR-nr. 32651720 som administrationsselskab og hæfter 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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.