

Ejendomsselskabet Nordsjælland ApS

Toftebakken 9B, 1. sal, 3460 Birkerød

CVR-nr. 32 65 19 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *19. marts 2019*



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 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 15. marts 2019

Direktion



Ole Peder Bredtort



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. 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 noteplysningerne, 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 15. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ole Skou
statsautoriseret revisor
mne15007

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	Handelshanken filial af Svenska Handelsbanken AB (Publ), Sverige
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Nordsjælland Holding ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 8.222 t.kr. mod 8.187 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.877 t.kr. mod 834 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget en positiv nettoværdiregulering af selskabets ejendomme på tkr. 5.305. Værdireguleringerne er baseret på afkastbaserede beregninger.

Der er anvendt et afkastkrav med et spænd fra 6,1% - 7,5% 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**

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	8.222.026	8.187
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-735.320	-796
Andre eksterne omkostninger	-1.060.113	-1.421
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.305.295	-536
Bruttoresultat	11.731.888	5.434
1 Personaleomkostninger	-2.153.343	-2.201
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	-20
Driftsresultat	9.558.545	3.213
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.991.850	-2.132
Resultat før skat	7.566.695	1.081
4 Skat af årets resultat	-1.689.465	-247
Årets resultat	5.877.230	834
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.877.230	834
Disponeret i alt	5.877.230	834

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.166	34
6 Investeringsejendomme	130.000.000	113.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.014.166</u>	<u>113.334</u>
Andre tilgodehavender	64.604	59
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>64.604</u>	<u>59</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>130.078.770</u>	<u>113.393</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.194.614	2.670
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	105.250	86
Andre tilgodehavender	395.395	590
Tilgodehavender i alt	<u>2.695.259</u>	<u>3.346</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.695.259</u>	<u>3.346</u>
Aktiver i alt	<u>132.774.029</u>	<u>116.739</u>

**Balance 31. december**

Passiver	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125
8 Overført resultat	33.105.240	27.228
Egenkapital i alt	33.230.240	27.353
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.996.265	8.307
Hensatte forpligtelser i alt	9.996.265	8.307
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til pengeinstitutter	61.450.325	63.832
Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.450.325	63.832
10 Gældsforpligtelser	13.237.610	938
Gæld til pengeinstitutter	7.417.231	7.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.799	124
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.561.662	3.622
Anden gæld	2.039.946	3.220
Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.742.951	1.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.097.199	17.247
Gældsforpligtelser i alt	89.547.524	81.079
Passiver i alt	132.774.029	116.739

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**



Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.124.257	2.176
Andre omkostninger til social sikring	13.632	14
Personalemkostninger i øvrigt	15.454	11
	2.153.343	2.201
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	20.000	20
	20.000	20
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.991.850	2.132
	1.991.850	2.132
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.689.465	247
	1.689.465	247
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	137.328	137
Kostpris 31. december 2018	137.328	137
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-103.162	-83
Årets afskrivninger	-20.000	-20
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-123.162	-103
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	14.166	34



Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	86.193.595	86.058
Tilgang i årets løb	11.394.705	136
Kostpris 31. december 2018	97.588.300	86.194
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	27.106.405	27.642
Årets værdiregulering	5.305.295	-536
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	32.411.700	27.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	130.000.000	113.300

Ved opgørelse 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:

Højeste afkastprocent	7,5%
Laveste afkastprocent	6,1%

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.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125
	125.000	125

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



Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	27.228.010	26.394		
Årets overførte overskud eller underskud	5.877.230	834		
	33.105.240	27.228		
9. Gæld til pengeinstitutter				
Gæld til pengeinstitutter i alt	74.687.935	64.770		
Heraf forfalder inden for 1 år	-13.237.610	-938		
	61.450.325	63.832		
10. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	13.237.610	46.196.878	74.687.935	64.770
	13.237.610	46.196.878	74.687.935	64.770

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt tkr. 40.700, der giver pant i den ene af selskabets tre ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 92.600. Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 57.355 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 samlet udgør tkr. 130.000, med underpant til selskabets bankforbindelse. Selskabet samlede bankgæld pr. statusdagen udgør tkr. 82.105.

Selskabets tre 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. 4.626 pr. statusdagen.



Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftaler, hvor restleasingforpligtelsen udgør t.kr. 111 med en restløbetid på op til 28 måneder.

Sambeskatning

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger 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.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

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”.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealisationsværdi.

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.