

Smedeland 7 ApS

Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR-nr. 40 21 47 47

Årsrapport for 2020/21 3. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2021

Dirigent

Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 30. juni	7
Noter til årsregnskabet	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Smedeland 7 ApS for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

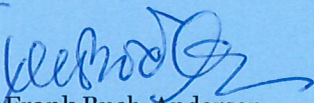
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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

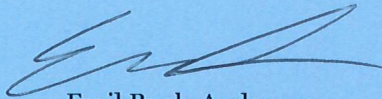
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, 14. august 2021

Direktion:



Frank Buch-Andersen
Administrerende direktør



Emil Buch-Andersen
Økonomi direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Smedeland 7 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Smedeland 7 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 revision. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige til at 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

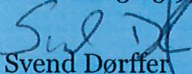
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, 14. august 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne2630

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Anpartsselskabet

Smedeland 7 ApS
Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR nr.: 40 21 47 47
Stiftet: 28. januar 2019
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Frank Buch-Andersen, Administrerende direktør
Emil Buch-Andersen, Økonomi direktør

Bankforbindelse

Jyske Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Bispevangen 160, 2750 Ballerup
CVR nr. 15 65 97 77

Beretning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme er forsigtigt optaget til dagsværdi. Ejendomsmarkedet for erhvervs- og beboelsesejendomme er mærkbart forbedret de senest år i Storkøbenhavn, ligesom der er stor aktivitet i handel af boligejendomme generelt. Selskabets ejendomme er derfor delvist positivt berørt af den positive udvikling, en udvikling vi, de kommende år, forventer vil sprede sig til hele selskabets investeringsområde. På trods af denne positive udvikling er der fortsat usikkerhed om korrekt værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje, ligesom udfordringerne i den globale økonomi kan påvirke fremtidige forbrugsmønstre negativt, med afledt negativ påvirkning af økonomien i dansk erhvervsliv og erhvervslivets evne til at betale husleje m.m. Endvidere kan den globale økonomi påvirke renteutviklingen negativt i Danmark. Alt sammen med risiko for negativ påvirkning af værdien af selskabets ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat og værdireguleringer på t.kr. 1.613 mod t.kr. -302 i 2019/20.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og ledelsen forventer et forbedret resultat i regnskabsåret 2021/22.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		2.529.489	1.740.105
Ejendommens driftsudgifter		-389.969	-1.771.113
Andre driftsindtægter		33.234	23.768
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	16.160.000	8.805.080
Andre eksterne omkostninger		-552.397	-234.472
Driftsresultat		17.780.357	8.563.368
Andre finansielle indtægter	3	45.640	18.254
Andre finansielle omkostninger	4	-52.946	-79.015
Resultat før skat		17.773.051	8.502.607
Skat af årets resultat	5	-3.910.072	-1.870.573
Årets resultat		13.862.979	6.632.034
Forslag til resultat disponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	0
Overført resultat		12.362.979	6.632.034
I alt disponering		13.862.979	6.632.034

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		38.600.000	22.440.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	38.600.000	22.440.000
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	1.000.000	0
Anlægsaktiver i alt		39.600.000	22.440.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		356.482	147.820
Sambeskætningsbidrag		0	124.898
Andre tilgodehavender		0	60.824
Tilgodehavender i alt		356.482	333.542
Likvide beholdninger		564.331	95.392
Omsætningsaktiver i alt		920.813	428.934
Aktiver i alt		40.520.813	22.868.934

Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		19.934.174	7.571.195
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital i alt	8	24.434.174	10.571.195
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.670.417	2.057.565
Hensatte forpligtelser i alt		5.670.417	2.057.565
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		8.866.764	8.879.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	300.000
Anden gæld		217.742	279.157
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	9.084.506	9.458.623
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	18.400	42.559
Sambeskatningsbidrag		297.220	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.637	39.861
Anden gæld	9	968.459	699.131
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.331.716	781.551
Gældsforpligtelser i alt		10.416.222	10.240.174
Passiver i alt		40.520.813	22.868.934
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsregnskabet

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
2 Dagsværdigregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering til dagsværdi	16.160.000	8.805.080
Dagsværdigregulering af investeringsejendomme i alt	16.160.000	8.805.080
3 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	12.500	0
Amortisering af låneomkostninger	0	9.376
Andre finansielle indtægter	33.140	8.878
Andre finansielle indtægter i alt	45.640	18.254
4 Andre finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	1.440	4.971
Andre renteudgifter	46.768	63.500
Amortisering af låneomkostninger	440	0
Andre finansielle omkostninger	4.298	10.544
Andre finansielle omkostninger i alt	52.946	79.015
5 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	297.220	-124.898
Regulering af udskudt skat	3.612.852	1.995.471
Skat af årets resultat i alt	3.910.072	1.870.573
6 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		13.634.920
Anskaffelsessum, ultimo		13.634.920
Værdiregulering til dagsværdi, primo		8.805.080
Årets værdiregulering til dagsværdi		16.160.000
Værdiregulering til dagsværdi, ultimo		24.965.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo		38.600.000

Investerings-
ejendomme
kr.

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2020/21, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2021/22.

Selskabets ejendom er beliggende i 2600 Glostrup, der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Byggeretter er indregnet til en samlet værdi på 16.500 t.kr. (0 t.kr. 30. juni 2020).

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i København og Københavns omegn

	Erhverv
2021	
Afkastkrav	8,00 %
Administration i % af lejen	5,00 %
Strukturel tomgang	10,00 %
2020	
Afkastkrav	8,25 %
Administration i % af lejen	5,00 %
Strukturel tomgang	10,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i København og Københavns omegn omfatter ejendomme beliggende i 2600 Glostrup.

Tilgodehavender
hos tilknyttede
virksomheder
kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum, primo	0
Tilgang i årets løb	1.012.500
Afgang i årets løb	-12.500

Anskaffelsessum, ultimo 1.000.000

Regnskabsmæssig værdi ultimo 1.000.000

Noter til årsregnskabet

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
8 Egenkapital				
Egenkapital 1. juli 2020	3.000.000	7.571.195	0	10.571.195
Årets resultat	0	12.362.979	1.500.000	13.862.979
Egenkapital 30. juni 2021	3.000.000	19.934.174	1.500.000	24.434.174

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelse.
Alle anparter har samme stemmerettigheder.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.545.881	8.236.081
Mellem 1 og 5 år	1.320.883	643.385
Langfristet del i alt	8.866.764	8.879.466
Inden for 1 år	18.400	42.559
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.885.164	8.922.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	300.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del i alt	0	300.000
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	300.000
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	217.742	279.157
Langfristet del i alt	217.742	279.157
Inden for 1 år	968.459	699.131
Anden gæld i alt	1.186.201	978.288

Noter til årsregnskabet

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for EM SI A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.885 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt 38.600 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Smedeland 7, 2600 Glostrup for nom. 2.000 t.kr. Ejerpantebrevene ligger hos selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen kreditor.

12 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Rent Estate II ApS, Herstedvang 12, 2. tv., 2620 Albertslund

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Smedeland 7 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendomme, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet EM SI A/S.

Moderselskabet EM SI A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheder sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Sambeskatningsindkomsten opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.