
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/5 2024

Thorkil Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2024

Direktion

Thorkil Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emilienborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionen. 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, 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, 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.

Aarhus, den 15. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Emilienborg ApS
Skolegade 7B, 2. th
8000 Aarhus C
CVR-nr: 41 19 81 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Thorkil Kristensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emiliensborgs væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom med fokus på udvikling af ejendomsprojekter. Virksomheden er primært vidensbaseret og står for idégenerering, udvikling og projektstyring af ejendomsprojekter. Ejendommene indgår herefter i egen portefølje eller videresælges. Selskabet har investeringer i en række tilknyttede datterselskaber og kapitalinteresser med fokus på investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud før skat på DKK 32.975.978, heraf værdireguleringer på DKK -170.000 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 399.024.238.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.281.890	755.880
Værdiregulering af investeringsaktiver		-170.000	595.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.111.890	1.350.880
Personaleomkostninger	1	-7.585.502	-5.714.708
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-81.256	-163.893
Resultat før finansielle poster		-6.554.868	-4.527.721
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-26.508.914	119.623.281
Indtægter af kapitalinteresser	3	1.136.674	103.643
Finansielle indtægter	4	1.353.482	807.649
Finansielle omkostninger	5	-2.402.352	-1.761.303
Resultat før skat		-32.975.978	114.245.549
Skat af årets resultat	6	1.654.492	1.186.550
Årets resultat		-31.321.486	115.432.099

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	4.800.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-26.527.897	119.726.924
Overført resultat	-4.915.589	-9.094.825
	-31.321.486	115.432.099

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Software		178.889	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	178.889	0
Grunde og bygninger	9	4.418.457	1.758.394
Investeringsjendomme	8	1.650.000	4.495.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	234.478	280.331
Materielle anlægsaktiver		6.302.935	6.533.725
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	448.510.186	474.885.123
Kapitalinteresser	11	180.453	343.780
Finansielle anlægsaktiver		448.690.639	475.228.903
Anlægsaktiver		455.172.463	481.762.628
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	167.928
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.226.615	25.295.969
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		36.057	2.897.076
Andre tilgodehavender		34.067.086	18.208.701
Selskabsskat		2.189.278	5.630.479
Periodeafgrænsningsposter		12.975	4.285
Tilgodehavender		86.532.011	52.204.438
Likvide beholdninger		210.003	0
Omsætningsaktiver		86.742.014	52.204.438
Aktiver		541.914.477	533.967.066

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		150.860.476	179.231.747
Overført resultat		248.001.762	252.917.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	0
Egenkapital		399.024.238	432.189.098
Hensættelse til udskudt skat		298.700	271.900
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		27.350	0
Hensatte forpligtelser		326.050	271.900
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.732
Deposita		0	42.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	0	47.732
Gæld til realkreditinstitutter	12	5.860	22.966
Kreditinstitutter		0	193.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278.648	241.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.774.729	83.992.971
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		360.849	505.410
Anden gæld		1.144.103	16.501.619
Kortfristede gældsforpligtelser		142.564.189	101.458.336
Gældsforpligtelser		142.564.189	101.506.068
Passiver		541.914.477	533.967.066
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	179.231.747	252.917.351	0	432.189.098
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.843.374	0	0	-1.843.374
Årets resultat	0	-26.527.897	-4.915.589	122.000	-31.321.486
Egenkapital 31. december	40.000	150.860.476	248.001.762	122.000	399.024.238

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	7.096.763	5.394.304
Pensioner	391.769	244.145
Andre omkostninger til social sikring	96.970	76.259
	<u>7.585.502</u>	<u>5.714.708</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>8</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	5.111	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	76.145	163.893
	<u>81.256</u>	<u>163.893</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Indtægter af kapitalinteresser		
Andel af overskud	0	103.643
Andel af underskud	-18.983	0
Gevinst ved trinvis overtagelse	1.155.657	0
	<u>1.136.674</u>	<u>103.643</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	915.485	511.808
Andre finansielle indtægter	437.997	295.841
	<u>1.353.482</u>	<u>807.649</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.021.967	1.381.691
Andre finansielle omkostninger	380.385	379.612
	<u>2.402.352</u>	<u>1.761.303</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.681.278	-1.342.479
Årets udskudte skat	26.800	155.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14	29
	<u>-1.654.492</u>	<u>-1.186.550</u>
7. Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Software</u>
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		184.000
Kostpris 31. december		<u>184.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		5.111
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>5.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>178.889</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.145.497
Overførsler i årets løb	-2.059.339
Kostpris 31. december	<u>1.086.158</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.349.503
Årets værdireguleringer	-170.000
Overførsler i årets løb	-615.661
Værdireguleringer 31. december	<u>563.842</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.650.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi;

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettlejen. Den forventede fremtidige nettleje er baseret på ledelsesgodkendte budgetter. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi;

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,05 % pr. 31. december 2023 (2022: 5,40 %).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,1 mio. kr. Selskabets investeringsejendomme består af erhvervslejemål på i alt 90 m2 beliggende i Århus.

Den gennemsnitlige årlige leje pr. m2 udgør 1.350 kr. (2022: 1.665 kr.).

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	1.008.266
Tilgang i årets løb	0	77.752
Afgang i årets løb	0	-176.180
Overførsler i årets løb	2.675.000	0
Kostpris 31. december	<u>4.553.076</u>	<u>909.838</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	119.682	727.935
Årets afskrivninger	14.937	61.208
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-113.783
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>134.619</u>	<u>675.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.418.457</u>	<u>234.478</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	271.039.616	269.839.616
Tilgang i årets løb	1.805.657	1.200.000
Overførsler	17.927	0
Kostpris 31. december	<u>272.863.200</u>	<u>271.039.616</u>
Værdireguleringer 1. januar	203.845.507	76.317.157
Årets resultat	-26.508.914	119.623.281
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.843.374	7.905.069
Overførsler	126.417	0
Værdireguleringer 31. december	<u>175.619.636</u>	<u>203.845.507</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>27.350</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>448.510.186</u>	<u>474.885.123</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%
Eborg Aarhus ApS	Aarhus	50.000	100%
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	100%
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	100%
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%
Fredensgade 39 ApS	Aarhus	500.000	100%
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	75%

I årets tilgang på kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår overtagelse af minoritetsandele fra tidligere kapitalinteresse.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
11. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	24.957.540	24.957.540
Overførsler	-17.927	0
Kostpris 31. december	<u>24.939.613</u>	<u>24.957.540</u>
Værdireguleringer 1. januar	-24.613.760	-24.667.403
Årets resultat	-18.983	103.643
Modtagne udbytter	0	-50.000
Overførsler	-126.417	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-24.759.160</u>	<u>-24.613.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>180.453</u>	<u>343.780</u>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Norup/Kristensen A/S (Under frivillig likvidation)	Aarhus	500.000	50%

	2023	2022
	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser		

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	5.732
Langfristet del	0	5.732
Inden for 1 år	5.860	22.966
	<u>5.860</u>	<u>28.698</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	42.000
Langfristet del	0	42.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>42.000</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 6 er der afgivet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december på TDKK 6.068.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 1.440, hvoraf TDKK 1.400 er i selskabets behold.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	35.772	0
Mellem 1 og 5 år	94.715	0
	<u>130.487</u>	<u>0</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 482.925 pr. 31. december 2023 (2022: TDKK 437.288).

Selskabet har afgivet støtteerklæring om ubegrænset finansiel støtte overfor datterselskab. Støtteerklæringen er gældende indtil den 30. juni 2025.

Noter til årsregnskabet

<u>2023</u>	<u>2022</u>
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Virksomhedssammenslutninger

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Ved indregning af kapitalandele i dattervirksomheder anses indre værdis metode for en konsolideringsmetode.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid.

Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejekontrakter oplyses under eventualforpligtelserne.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter og administrationshonorar indregnes i den periode de vedrører.

Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, biler samt ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt finansielle omkostninger. Disse indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over kontraktperioden, som for software er fastsat til 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Afkastbaseret model

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og kapitalinteresserne.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.