
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/06 2023

Thorkil Kristensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2023

Direktion

Thorkil Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 13. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS
Skolegade 7B, 2. th
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41 19 81 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emilienborgs væsentligste aktivitet 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 2022 udviser et overskud før skat på DKK 114.245.549, heraf værdireguleringer på DKK 595.000 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 432.189.098.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Fejl vedrørende tidligere regnskabsår

I forbindelse med gennemgang af årsregnskabet i 2022 er der konstateret en væsentlig fejl der relaterer sig til regnskabsåret 2021 og tidligere år. Fejlen vedrører forkert klassifikation af et 100% kontrolleret datterselskab, som i tidligere regnskabsår er indregnet som kapitalinteresse. Fejlen kan henføres til forkert tolkning af muligheden for at styre de finansielle og driftsmæssige beslutninger i selskabet og dermed adgangen til udøvelse af kontrol. Det er ledelsens vurdering at fejlen er væsentlig og som følge heraf er der sket korrektion i overensstemmelse med IAS8.

Fejlen har alene betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten og har som følge heraf ingen beløbsmæssig indvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for indeværende år samt for sammenligningstallene.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		755.880	327.574
Værdireguleringer af investeringsaktiver		595.000	754.503
Bruttofortjeneste		1.350.880	1.082.077
Personaleomkostninger	1	-5.714.708	-3.993.499
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-163.893	-350.510
Andre driftsomkostninger		0	-11.967
Resultat før finansielle poster		-4.527.721	-3.273.899
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		119.623.281	33.902.253
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		103.643	229.077
Finansielle indtægter	2	807.649	1.144.413
Finansielle omkostninger	3	-1.761.303	-1.328.646
Resultat før skat		114.245.549	30.673.198
Skat af årets resultat	4	1.186.550	750.954
Årets resultat		115.432.099	31.424.152

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	4.800.000	0
Foreslået udbytte	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	119.726.924	34.131.330
Overført resultat	-9.094.825	-3.207.178
	115.432.099	31.424.152

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	5	1.758.394	1.769.956
Investeringsejendomme	6	4.495.000	3.900.000
Driftsmidler	5	280.331	398.496
Materielle anlægsaktiver		6.533.725	6.068.452
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	474.885.123	347.182.469
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	343.780	290.137
Andre tilgodehavender		0	26.590
Finansielle anlægsaktiver		475.228.903	347.499.196
Anlægsaktiver		481.762.628	353.567.648
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		167.928	276.666
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.295.969	16.113.164
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		2.897.076	3.375.569
Andre tilgodehavender		18.208.701	14.325.846
Selskabsskat		5.630.479	3.680.439
Periodeafgrænsningsposter		4.285	14.590
Tilgodehavender		52.204.438	37.786.274
Likvide beholdninger		0	1.269.103
Omsætningsaktiver		52.204.438	39.055.377
Aktiver		533.967.066	392.623.025

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		179.231.747	51.649.754
Overført resultat		252.917.351	261.962.176
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		432.189.098	314.151.930
Hensættelse til udskudt skat		271.900	116.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele	7	0	1.025.696
Hensatte forpligtelser		271.900	1.141.696
Gæld til realkreditinstitutter		5.732	28.698
Deposita og forudbetalt leje		42.000	99.825
Langfristet gæld	9	47.732	128.523
Gæld til realkreditinstitutter	9	22.966	23.023
Kreditinstitutter		193.982	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.388	64.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.992.971	60.598.828
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		505.410	0
Anden gæld		16.501.619	16.514.189
Kortfristet gæld		101.458.336	77.200.876
Gældsforpligtelser		101.506.068	77.329.399
Passiver		533.967.066	392.623.025
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	51.649.754	261.962.176	500.000	314.151.930
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-4.800.000	0	-4.800.000
Modtaget udbytte	0	-50.000	50.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	7.905.069	0	0	7.905.069
Årets resultat	0	119.726.924	-4.294.825	0	115.432.099
Egenkapital 31. december	40.000	179.231.747	252.917.351	0	432.189.098

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.394.304	3.621.971
Pensioner	244.145	322.332
Andre omkostninger til social sikring	76.259	49.196
	5.714.708	3.993.499
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	6
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	511.808	870.372
Andre finansielle indtægter	295.841	274.041
	807.649	1.144.413
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.381.691	1.025.982
Andre finansielle omkostninger	379.612	302.664
	1.761.303	1.328.646
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.342.479	-880.439
Årets udskudte skat	155.900	129.443
Regulering af skat vedrørende tidligere år	29	42
	-1.186.550	-750.954

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	1.654.934
Tilgang i årets løb	0	113.332
Afgang i årets løb	0	-760.000
Kostpris 31. december	<u>1.878.076</u>	<u>1.008.266</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	108.120	1.256.438
Årets afskrivninger	11.562	152.331
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-680.834
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>119.682</u>	<u>727.935</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.758.394</u>	<u>280.331</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	3.145.497
Kostpris 31. december	3.145.497
Værdireguleringer 1. januar	754.503
Årets værdireguleringer	595.000
Værdireguleringer 31. december	1.349.503
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.495.000

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 nettolejen. Den forventede fremtidige nettoleje er baseret på ledelsesgodkendte budgetter. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi;

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,40 % pr. 31. december 2022 (2021: 5,40 %). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,5 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervslejemål på i alt 186 m2 beliggende i Århus.

Den gennemsnitlige årlige leje pr. m2 udgør 1.665 kr. (2021: 1.522 kr.)

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	269.839.616	229.275.807
Tilgang i årets løb	1.200.000	40.563.809
Kostpris 31. december	<u>271.039.616</u>	<u>269.839.616</u>
Værdireguleringer 1. januar	76.317.157	40.078.819
Årets resultat	119.623.281	33.902.253
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	7.905.069	2.336.085
Værdireguleringer 31. december	<u>203.845.507</u>	<u>76.317.157</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>1.025.696</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>474.885.123</u>	<u>347.182.469</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og 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%

I årets tilgang på kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår koncerntilskud med TDKK 1.200.

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
8 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	24.957.540	24.957.540
Kostpris 31. december	24.957.540	24.957.540
Værdireguleringer 1. januar	-24.667.403	-24.896.480
Årets resultat	103.643	229.077
Modtagne udbytter	-50.000	0
Værdireguleringer 31. december	-24.613.760	-24.667.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december	343.780	290.137

Kapitalandele i kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%
MB 124 ApS	Aarhus	500.000	50%

Noter til årsregnskabet

9 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	5.732	28.698
Langfristet del	5.732	28.698
Inden for 1 år	22.966	23.023
	28.698	51.721
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	42.000	99.825
Langfristet del	42.000	99.825
Inden for 1 år	0	0
	42.000	99.825

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 29 er der afgivet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 6.253.

Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 437.288 pr. 31. december 2022 (2021: TDKK 432.073).

Selskabet har afgivet støtteerklæring om ubegrænset finansiel støtte overfor datterselskab. Støtteerklæringen er gældende indtil den 30. juni 2023.

Andre eventualforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emilienborg ApS for 2022 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.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

I forbindelse med gennemgang af årsregnskabet i 2022 er der konstateret en væsentlig fejl der relaterer sig til regnskabsåret 2021 og tidligere år. Fejlen vedrører forkert klassifikation af et 100% kontrolleret datterselskab, som i tidligere regnskabsår er indregnet som kapitalinteresse. Fejlen kan henføres til forkert tolkning af muligheden for at styre de finansielle og driftsmæssige beslutninger i selskabet og dermed adgangen til udøvelse af kontrol. Det er ledelsens vurdering at fejlen er væsentlig og som følge heraf er der sket korrektion i overensstemmelse med IAS8.

Fejlen har alene betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten og har som følge heraf ingen beløbsmæssig indvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for indeværende år samt for sammenligningstallene.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter og administrationshonorar indregnes i den periode de vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

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.

Øvrige 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:

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 gælds metode 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.

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.