
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/8 2020

Thorkil Kristensen
Dirigent



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

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. august 2020

Direktion

Thorkil Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

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 31. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne23333

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Emilienborg ApS
Skolegade 7B
8000 Aarhus C
E-mail: www.emilienborg.dk

CVR-nr.: 41 19 81 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 31. december 2019
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emilienborgs hovedaktivitet 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 datter- og associerede selskaber med fokus på investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 20.519.447, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 258.497.967.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 er beskrevet i note 1, hvortil der henvises.

Der er ikke i øvrigt indtruffet væsentlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		41.657
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0
Bruttofortjeneste		41.657
Personaleomkostninger	2	-3.126.388
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-348.771
Resultat før finansielle poster		-3.433.502
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		11.004.628
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		12.498.945
Finansielle indtægter	4	496.919
Finansielle omkostninger	5	-743.515
Resultat før skat		19.823.475
Skat af årets resultat	6	695.972
Årets resultat		20.519.447

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	7.500.000
Overført resultat	13.019.447
	20.519.447

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK
Grunde og bygninger	7	1.793.080
Investeringsejendomme	8	3.145.497
Driftsmidler	7	948.973
Materielle anlægsaktiver		5.887.550
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	232.405.959
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	4.969.350
Andre tilgodehavender		107.840
Finansielle anlægsaktiver		237.483.149
Anlægsaktiver		243.370.699
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.882.609
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		414.457
Andre tilgodehavender		9.224.406
Selskabsskat		6.146.752
Periodeafgrænsningsposter		29.956
Tilgodehavender		70.698.180
Likvide beholdninger		934.895
Omsætningsaktiver		71.633.075
Aktiver		315.003.774

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		250.957.967
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.500.000
Egenkapital	11	258.497.967
Hensættelse til udskudt skat		4.810
Hensatte forpligtelser		4.810
Gæld til realkreditinstitutter		90.321
Deposita og forudbetalt leje		107.250
Langfristet gæld	12	197.571
Gæld til realkreditinstitutter	12	101.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.236.029
Anden gæld		15.965.422
Kortfristet gæld		56.303.426
Gældsforpligtelser		56.500.997
Passiver		315.003.774
Begivenheder efter balancedagen	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13	
Anvendt regnskabspraksis	14	

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed). Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten for 2019.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på årsrapporten for 2020.

	2019 DKK
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	3.005.363
Pensioner	80.138
Andre omkostninger til social sikring	40.887
	3.126.388
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	348.771
	348.771
4 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	484.652
Andre finansielle indtægter	12.267
	496.919
5 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	679.149
Andre finansielle omkostninger	64.366
	743.515

Noter til årsregnskabet

	2019
	DKK
6 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-706.160
Årets udskudte skat	-14.420
Regulering af skat vedrørende tidligere år	24.608
	-695.972

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	1.499.165
Tilgang i årets løb	0	321.333
Kostpris 31. december	1.878.076	1.820.498
Ned- og afskrivninger 1. januar	73.434	534.316
Årets afskrivninger	11.562	337.209
Ned- og afskrivninger 31. december	84.996	871.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.793.080	948.973

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.145.497
Kostpris 31. december	3.145.497
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.145.497

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I den budgetterede leje indgår TDKK 240 og de estimerede driftsomkostninger udgør TDKK 50. Der er anvendt et afkastkrav på 6%.

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar	200.246.811
Tilgang i årets løb	24.216.131
Kostpris 31. december	<u>224.462.942</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets resultat	11.004.628
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-3.061.611</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>7.943.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>232.405.959</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%	44.430.957	2.338.975
Ejendomsselskabet RG 33					
ApS	Aarhus	125.000	100%	15.951.307	1.074.049
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%	85.975	-120.046
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%	48.560.935	2.688.496
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%	54.399.135	2.780.703
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	33%	19.028.991	1.225.923
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	33%	26.134.038	1.418.040
Ejendomsselskabet KG5 ApS	Aarhus	125.000	100%	22.157.230	-58.901
Eborg Aarhus ApS	Aarhus	50.000	100%	1.657.391	-342.611
				<u>232.405.959</u>	<u>11.004.628</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar	29.770.405
Kostpris 31. december	29.770.405
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets resultat	12.498.945
Modtagne udbytter	-37.300.000
Værdireguleringer 31. december	-24.801.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.969.350

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%	1.693.674	180.811
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%	3.265.009	12.325.395
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	50%	10.667	-7.261
				4.969.350	12.498.945

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	241.000.131	108.000	241.148.131
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.061.611	0	-3.061.611
Årets resultat	0	13.019.447	7.500.000	20.519.447
Egenkapital 31. december	40.000	250.957.967	7.500.000	258.497.967

Noter til årsregnskabet

12 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>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Mellem 1 og 5 år	90.321
Langfristet del	<u>90.321</u>
Inden for 1 år	<u>101.975</u>
	<u>192.296</u>
Deposita og forudbetalt leje	
Mellem 1 og 5 år	107.250
Langfristet del	<u>107.250</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<u>107.250</u>

Noter til årsregnskabet

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 192 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på TDKK 1.793.

Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for MGH Ejendomme ApS', Ejendomsselskabet RG 33 ApS', Ejendomsselskabet DG ApS', Ejendomsselskabets Godthåbsvej 26-28 Frederiksberg A/S', Ejendomsselskabet KG5 ApS', Eborg Aarhus ApS' og Ejendomsselskabet Baldersgård A/S' gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 365.021 pr. 31 december 2019 (2018: TDKK 258.171)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er stiftet ved en skattefri spaltning, og selskabet hæfter solidarisk med de øvrige modtagne selskaber for de forpligtelser, der var tilstede ved spaltningen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emilienborg ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Selskabet er stiftet ved en skattefri spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2019. Spaltningen er gennemført efter overtagelsesmetoden.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige 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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opgjorte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 associerede virksomheder 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 de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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