

---

# ***Ejendomsselskabet Emilienborg ApS***

Skolegade 7B 2. th, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/06 2021

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. juni 2021

## Direktion

Thorkil Kristensen

# 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. juni 2021

**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  
E-mail: [www.emilienborg.dk](http://www.emilienborg.dk)

CVR-nr.: 41 19 81 17  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 31. december 2019  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Thorkil Kristensen

### Revision

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emiliensborgs 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 2020 udviser et overskud på DKK 32.884.293, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 282.891.693.

Selskabet har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19 pandemien og forventes heller ikke at blive det.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-126.185</b>	<b>41.657</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttotab</b>		<b>-126.185</b>	<b>41.657</b>
Personaleomkostninger	1	-3.573.922	-3.126.388
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-360.458	-348.771
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.060.565</b>	<b>-3.433.502</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.820.462	11.004.628
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		210.482	12.498.945
Finansielle indtægter	2	1.286.213	496.919
Finansielle omkostninger	3	-1.167.533	-743.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.089.059</b>	<b>19.823.475</b>
Skat af årets resultat	4	795.234	695.972
<b>Årets resultat</b>		<b>32.884.293</b>	<b>20.519.447</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.500.000	7.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.172.906	0
Overført resultat	14.211.387	13.019.447
	<b>32.884.293</b>	<b>20.519.447</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger	5	1.781.518	1.793.080
Investeringsejendomme	6	3.145.497	3.145.497
Driftsmidler	5	751.611	948.973
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.678.626</b>	<b>5.887.550</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	267.235.854	232.405.959
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	2.179.832	4.969.350
Andre tilgodehavender		61.413	107.840
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>269.477.099</b>	<b>237.483.149</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>275.155.725</b>	<b>243.370.699</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		415.982	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.812.652	54.882.609
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.021.952	414.457
Andre tilgodehavender		5.812.662	9.229.654
Udskudt skatteaktiv		13.443	0
Selskabsskat		4.842.572	6.146.752
Periodeafgrænsningsposter		35.310	29.956
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.954.573</b>	<b>70.703.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.014.188</b>	<b>934.895</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.968.761</b>	<b>71.638.323</b>
<b>Aktiver</b>		<b>346.124.486</b>	<b>315.009.022</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.182.339	0
Overført resultat		265.169.354	250.957.967
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	7.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>282.891.693</b>	<b>258.497.967</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	4.810
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.810</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.720	90.321
Deposita og forudbetalt leje		42.000	107.250
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>93.720</b>	<b>197.571</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	38.600	101.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.099	503.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.206.882	40.236.029
Anden gæld		16.771.492	15.467.419
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>63.139.073</b>	<b>56.308.674</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.232.793</b>	<b>56.506.245</b>
<b>Passiver</b>		<b>346.124.486</b>	<b>315.009.022</b>
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	0	250.957.967	7.500.000	258.497.967
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.500.000	-7.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-990.567	0	0	-990.567
Årets resultat	0	16.172.906	14.211.387	2.500.000	32.884.293
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>15.182.339</b>	<b>265.169.354</b>	<b>2.500.000</b>	<b>282.891.693</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.337.869	3.005.363
Pensioner	194.298	80.138
Andre omkostninger til social sikring	41.755	40.887
	<b>3.573.922</b>	<b>3.126.388</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.074.975	484.652
Andre finansielle indtægter	211.238	12.267
	<b>1.286.213</b>	<b>496.919</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	838.058	679.149
Andre finansielle omkostninger	329.475	64.366
	<b>1.167.533</b>	<b>743.515</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-774.980	-706.160
Årets udskudte skat	-18.253	-14.420
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.001	24.608
	<b>-795.234</b>	<b>-695.972</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Driftsmidler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	1.820.498
Tilgang i årets løb	0	176.180
Afgang i årets løb	0	-169.000
Kostpris 31. december	<u>1.878.076</u>	<u>1.827.678</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	84.996	871.525
Årets afskrivninger	11.562	348.896
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-144.354
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>96.558</u>	<u>1.076.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.781.518</u></b>	<b><u>751.611</u></b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>3.145.497</u>
Kostpris 31. december	<u>3.145.497</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.145.497</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

I den budgetterede leje indgår TDKK 240 (2019: TDKK 240) og de estimerede driftsomkostninger udgør TDKK 50 (2019: 50). Der er anvendt et afkastkrav på 6% (2019: 6%).

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	224.462.942	200.246.811
Tilgang i årets løb	0	24.216.131
Kostpris 31. december	<u>224.462.942</u>	<u>224.462.942</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.943.017	0
Årets resultat	35.820.462	11.004.628
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-990.567	-3.061.611
Værdireguleringer 31. december	<u>42.772.912</u>	<u>7.943.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>267.235.854</u></b>	<b><u>232.405.959</u></b>

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	33%
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	33%
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	29.770.405	29.770.405
Kostpris 31. december	29.770.405	29.770.405
Værdireguleringer 1. januar	-24.801.055	0
Årets resultat	210.482	12.498.945
Modtagne udbytter	-3.000.000	-37.300.000
Værdireguleringer 31. december	-27.590.573	-24.801.055
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.179.832</b>	<b>4.969.350</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%
Norup/Kristensen A/S	Aarhus	500.000	50%
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	51.720	90.321
Langfristet del	51.720	90.321
Inden for 1 år	38.600	101.975
	<b><u>90.320</u></b>	<b><u>192.296</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	42.000	107.250
Langfristet del	42.000	107.250
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>42.000</u></b>	<b><u>107.250</u></b>

# 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 90 er der afgivet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 4.927.

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 371.831 pr. 31. december 2020 (2019: TDKK 365.021).

Selskabet kautionerer for 3. parts gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 169.425 pr. 31. december 2020 (2019: TDKK 170.657).

### Andre eventualforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for 2020 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 2020 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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 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

## 11 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 velinformede 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.

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 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 ubalance, 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 husleje, 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.