

---

# ***Ejendomsselskabet Emilienborg ApS***

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/05 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. maj 2022

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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.

# 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 20. maj 2022

**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  
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 2021 udviser et overskud før skat på DKK 30.673.198, heraf værdireguleringer på DKK 754.503 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 314.151.930.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>327.574</b>	<b>-126.185</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		754.503	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.082.077</b>	<b>-126.185</b>
Personaleomkostninger	1	-3.993.499	-3.573.922
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-350.510	-360.458
Andre driftsomkostninger		-11.967	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.273.899</b>	<b>-4.060.565</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.674.254	35.820.462
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		457.076	210.482
Finansielle indtægter	2	1.144.413	1.286.213
Finansielle omkostninger	3	-1.328.646	-1.167.533
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.673.198</b>	<b>32.089.059</b>
Skat af årets resultat	4	750.954	795.234
<b>Årets resultat</b>		<b>31.424.152</b>	<b>32.884.293</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	500.000	2.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	34.131.330	16.172.906
Overført resultat	-3.207.178	14.211.387
	<b>31.424.152</b>	<b>32.884.293</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger	5	1.769.956	1.781.518
Investeringsejendomme	6	3.900.000	3.145.497
Driftsmidler	5	398.496	751.611
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.068.452</b>	<b>5.678.626</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	344.835.698	267.235.854
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	2.636.908	2.179.832
Andre tilgodehavender		26.590	61.413
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>347.499.196</b>	<b>269.477.099</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>353.567.648</b>	<b>275.155.725</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.666	415.982
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.853.458	54.812.652
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		3.635.275	4.021.952
Andre tilgodehavender		14.325.846	5.812.662
Udskudt skatteaktiv		0	13.443
Selskabsskat		3.680.439	4.842.572
Periodeafgrænsningsposter		14.590	35.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.786.274</b>	<b>69.954.573</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.269.103</b>	<b>1.014.188</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.055.377</b>	<b>70.968.761</b>
<b>Aktiver</b>		<b>392.623.025</b>	<b>346.124.486</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		51.649.754	15.182.339
Overført resultat		261.962.176	265.169.354
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>314.151.930</b>	<b>282.891.693</b>
Hensættelse til udskudt skat		116.000	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele	7	1.025.696	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.141.696</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.698	51.720
Deposita og forudbetalt leje		99.825	42.000
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>128.523</b>	<b>93.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	23.023	38.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.836	122.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.598.828	46.206.882
Anden gæld		16.514.189	16.771.492
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>77.200.876</b>	<b>63.139.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.329.399</b>	<b>63.232.793</b>
<b>Passiver</b>		<b>392.623.025</b>	<b>346.124.486</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	15.182.339	265.169.354	2.500.000	282.891.693
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.336.085	0	0	2.336.085
Årets resultat	0	34.131.330	-3.207.178	500.000	31.424.152
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>51.649.754</b>	<b>261.962.176</b>	<b>500.000</b>	<b>314.151.930</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.621.971	3.337.869
Pensioner	322.332	194.298
Andre omkostninger til social sikring	49.196	41.755
	<b>3.993.499</b>	<b>3.573.922</b>
 <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	865.395	1.074.975
Andre finansielle indtægter	279.018	211.238
	<b>1.144.413</b>	<b>1.286.213</b>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.025.982	838.058
Andre finansielle omkostninger	302.664	329.475
	<b>1.328.646</b>	<b>1.167.533</b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-880.439	-774.980
Årets udskudte skat	129.443	-18.253
Regulering af skat vedrørende tidligere år	42	-2.001
	<b>-750.954</b>	<b>-795.234</b>
 <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Driftsmidler DKK
Kostpris 1. januar	1.878.076	1.827.678
Afgang i årets løb	0	-172.744
Kostpris 31. december	1.878.076	1.654.934

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>	Driftsmidler <u>DKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	96.558	1.076.067
Årets afskrivninger	11.562	338.948
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-158.577
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>108.120</u>	<u>1.256.438</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.769.956</u></b>	<b><u>398.496</u></b>

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>3.145.497</u>
Kostpris 31. december	<u>3.145.497</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>754.503</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>754.503</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.900.000</u></b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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;

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 2021 (2020: 5,50 %).

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den

samlede dagsværdi med 0,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,4 mio. kr.

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

Den årlige leje pr. m2 udgør 1.522 kr. (2020: 1.500 kr.)

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	224.462.942	224.462.942
Tilgang i årets løb	40.563.809	0
Kostpris 31. december	265.026.751	224.462.942
Værdireguleringer 1. januar	42.772.912	7.943.017
Årets resultat	33.674.254	35.820.462
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	2.336.085	-990.567
Værdireguleringer 31. december	78.783.251	42.772.912
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.025.696	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>344.835.698</b>	<b>267.235.854</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	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%

I årets tilgang på kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår koncerntilskud med TDKK 25.000.  
Der er ikke identificeret merværdier i forbindelse med køb af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.



## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	29.770.405	29.770.405
Kostpris 31. december	29.770.405	29.770.405
Værdireguleringer 1. januar	-27.590.573	-24.801.055
Årets resultat	457.076	210.482
Modtagne udbytter	0	-3.000.000
Værdireguleringer 31. december	-27.133.497	-27.590.573
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.636.908</b>	<b>2.179.832</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser 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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	28.698	51.720
Langfristet del	28.698	51.720
Inden for 1 år	23.023	38.600
	<b>51.721</b>	<b>90.320</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	99.825	42.000
Langfristet del	99.825	42.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>99.825</b>	<b>42.000</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 52 er der afgivet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på TDKK 5.670.

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 403.562 pr. 31. december 2021 (2020: TDKK 371.831).

Selskabet kautionerer for kapitalinteressers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 28.511 pr. 31. december 2021 (2020: TDKK 28.769).

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 Emiliemborg ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af ændret lovgivning. Ændringen består i ændret klassifikation fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalandele i kapitalinteresser.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ingen beløbsmæssig indvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for indeværende år samt for sammenligningstallene. Praksisændringen har alene betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.