

EM SI A/S

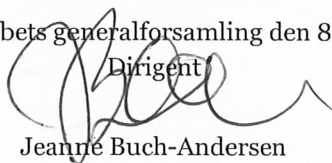
Marielundvej 46D, 1.tv.
2730 Herlev

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapport for 2017/18 39. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 8. september 2018

Dirigent



Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskabet for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018	
Resultatopgørelse for 2017/18	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EM SI A/S for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse at åregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, 8. september 2018

Direktion:



Frank Buch-Andersen

Bestyrelsen:



Simon Buch-Andersen
Formand



Jeanne Buch-Andersen



Enfil Buch-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EM SI A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EM SI A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 revision. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 og 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

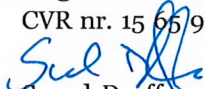
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, 8. september 2018

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor

mne2630

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet: EM SI A/S
Marielunvej 46D, 1. tv.
2730 Herlev

E-mail: fba@rentestate.dk

CVR nr.: 88 93 57 13
Stiftet: 2. januar 1980
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse: Simon Buch-Andersen, Formand
Jeanne Buch-Andersen
Emil Buch-Andersen

Direktion: Frank Buch-Andersen

Bankforbindelse: Jyske Bank

Revisor: Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13 C, 1 tv, 2730 Herlev
CVR nr. 15 65 97 77

Ledelsesberetningen

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 30.073 mod t.kr. 28.681 i 2016/17.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Nettoomsætning		96.000	96.000
Ejendommens driftsudgifter		-23.514	-25.980
Andre eksterne omkostninger		-57.984	-36.708
Driftsresultat		14.502	33.312
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.875.112	20.777.526
Andre finansielle indtægter	2	3.316.708	8.226.877
Andre finansielle omkostninger	3	-4.132.961	-356.993
Resultat før skat		30.073.361	28.680.722
Skat af årets resultat	4	102.167	-1.685.786
Årets resultat		30.175.528	26.994.936

Forslag til resultat disponering

Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		10.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.914.473	19.676.541
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		22.590.001	2.318.395
I alt disponering		30.175.528	26.994.936

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		1.507.199	1.507.199
Materielle anlægsaktiver i alt	5	1.507.199	1.507.199
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.563.357	61.102.022
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.924.247	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	91.487.604	61.102.022
Anlægsaktiver i alt		92.994.803	62.609.221
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		131.324	0
Selskabsskat		72.112	0
Sambeskatningsbidrag		37.475	929.488
Andre tilgodehavender		759.622	0
Tilgodehavender i alt		1.000.533	929.488
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.424.035	34.543.073
Likvide beholdninger		4.345.639	4.635.871
Omsætningsaktiver i alt		26.770.207	40.108.432
Aktiver i alt		119.765.010	102.717.653

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		49.060.488	51.761.037
Overført resultat		67.721.417	45.131.416
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital i alt	7	118.281.905	97.892.453
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.395.971	1.459.497
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	1.395.971	1.459.497
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	63.508	27.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	637.170
Selskabsskat		0	2.359.489
Anden gæld		23.626	342.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		87.134	3.365.703
Gældsforpligtelser i alt		1.483.105	4.825.200
Passiver i alt		119.765.010	102.717.653
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	1.133.716	27.820
Andre renteindtægter	116.647	223.138
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	1.725.750	7.561.143
Andre finansielle indtægter	<u>340.595</u>	<u>414.776</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>3.316.708</u>	<u>8.226.877</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	43.556	52.085
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.089.405</u>	<u>304.908</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>4.132.961</u>	<u>356.993</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.740.127
Regulering af aktuel skat tidligere år	62.341	-61.560
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-37.475	0
Regulering af udskudt skat	-131.324	0
Betalt ej refunderbar udenlandsk udbytte skat	<u>4.291</u>	<u>7.219</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-102.167</u>	<u>1.685.786</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme
	<u>kr.</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	<u>1.507.199</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>1.507.199</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.507.199</u>

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år.

Lejeindtægter er medtaget på baggrund af kendt leje baseret på aktuelle lejekontrakter, med tillæg af lejeværdi for tommearealer fratrukket strukturel tomgang. Derudover er lejeindtægter reguleret til basis leje, for de lejekontrakter hvor der er en rabat periode.

Driftsomkostninger er således medtaget som faktisk afholdte for 2017/18, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2018/19.

Selskabets ejendomme er beliggende i henholdsvis 2670 Greve, der er tale om boligejendom beliggende i alment boligkvarter.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi for ejendomme i Østsjælland

2018	<u>Bolig</u>
Afkastkrav	4,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %
2017	<u>Bolig</u>
Afkastkrav	4,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %

Ejendomme kategoriseret som liggende i Østsjælland omfatter ejendomme beliggende i 2670 Greve.

Noter til årsregnskabet

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder kr.
6 Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo	9.340.985	0
Tilgang i årets løb	0	38.924.247
Afgang i årets løb	-5.838.116	0
Anskaffelsessum, ultimo	3.502.869	38.924.247
Værdiregulering, primo	51.761.037	0
Egenkapitalsbevægelser	213.924	0
Årets resultat efter skat	30.875.112	0
Modtaget udbytte	-1.200.000	0
Tilbageførsel ved afhændelse	-32.589.585	0
Værdiregulering, ultimo	49.060.488	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.563.357	38.924.247

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate Holding ApS	Herlev, DK	60%	87.605.595	51.458.520
			87.605.595	51.458.520

Noter til årsregnskabet

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
7 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2017	1.000.000	51.761.037	45.131.416	0	97.892.453
Egenkapitals- bevægelser	0	213.924	0	0	213.924
Udbetalt ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Årets resultat	0	-2.914.473	32.590.001	500.000	30.175.528
Egenkapital 30. juni 2018	1.000.000	49.060.488	67.721.417	500.000	118.281.905

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.
Alle aktier har samme stemmerettigheder.

8 Langfristede gældforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2018 kr.	2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.180.662	1.190.404
Mellem 1 og 5 år	215.309	269.093
Langfristet del	1.395.971	1.459.497
Inden for 1 år	63.508	27.042
Gæld til realkredit institutter i alt	1.459.479	1.486.539

Noter til årsregnskabet

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Rent Estate A/S' engagement med Nykredit maksimeret til 6.800 t.kr.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.459 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør i alt 1.507 t.kr.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer minimum 5 % af selskabskapitalen eller repræsenterer minimum 5 % af stemmerne:

Frank Buch-Andersen, Islands Brygge 38C, 12., 2300 København S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM SI A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens ejendommen, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Anvendt regnskabspraxis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med alle danske datterselskaber.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerinterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede obligationer og aktier.

Andre værdipapirer og kapitalandele optages til kursværdien på statustidspunktet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheder sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Tilgodehavende og skyldige skat indregnes i balancen som tilgodehavende selskabsskat eller skyldigt selskabsskat.

Sambeskatningsindkomsten opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskaber realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente.

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter (bortset fra driftskreditter), herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til dagsværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til den amortiserede kostpris på indfrielsestidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under "Andre finansielle indtægter" eller "Andre finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser som omfatter deposita, driftskreditter og gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.