
EM SI A/S

**Metalgangen 9C, 1.
2690 Karlslunde**

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapport for 2016/17
38. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 7. oktober 2017

Dirigent


Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskabet for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Resultatopgørelse for 2016/17 8

Balance pr. 30. juni 2017 9

Noter til årsregnskabet 11

Anvendt regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EM SI A/S for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

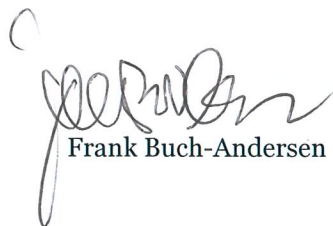
finansielle stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Karlslunde, 7. oktober 2017

Direktion:



Frank Buch-Andersen

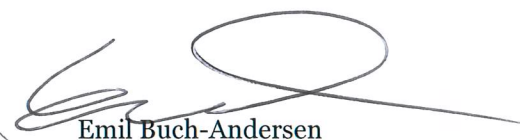
Bestyrelsen:



Simon Buch-Andersen
Formand



Jeanne Buch-Andersen



Emil 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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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, 7. oktober 2017

Revisionsfirmaet Svend Dørffer

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77


Svend Dørffer

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	EM SI A/S Metalgangen 9C, 1 2690 Karlslunde
	E-mail: fba@rentestate.dk
	CVR nr.: 88 93 57 13
	Stiftet: 2. januar 1980
	Hjemsted: Greve
	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. 28.681 mod t.kr. 11.128 i 2015/16.

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

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har via sin indirekte investeringen i Rent Estate A/S i juli 2017 købt selskabet Ejendommen Marielundvej 46 ApS. Opkøbet forventes at have en positiv indvirkning på fremtiden men vurderes ikke at forrykke ved årsrapportens udsagn.

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Nettoomsætning		96.000	96.000
Ejendommens driftsudgifter		-25.980	-23.846
Andre eksterne omkostninger		-36.708	-80.764
Driftsresultat		33.312	-8.609
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.777.526	11.856.870
Andre finansielle indtægter	2	8.226.877	2.077.530
Andre finansielle omkostninger	3	-356.993	-2.797.431
Resultat før skat		28.680.722	11.128.360
Skat af årets resultat	4	-1.685.786	27.700
Årets resultat		26.994.936	11.156.059

Forslag til resultat disponering

Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.676.541	11.856.870
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	101.200
Overført resultat	2.318.395	-802.011
I alt disponering	26.994.936	11.156.059

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver	Note	2017	2016
		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		61.102.022	39.573.020
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	61.102.022	39.573.020
Anlægsaktiver i alt		62.609.221	41.080.219
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.209
Sambeskatningsbidrag		929.488	530.624
Tilgodehavender i alt		929.488	533.833
Andre værdipapirer og kapitalandele		34.543.073	29.005.118
Likvide beholdninger		4.635.871	6.731.828
Omsætningsaktiver i alt		40.108.432	36.270.778
Aktiver i alt		102.717.653	77.350.997

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		51.761.037	31.333.020
Overført resultat		45.131.416	42.813.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	101.200
Egenkapital i alt	7	97.892.453	75.247.241
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.459.497	1.486.539
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	1.459.497	1.486.539
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	27.042	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		637.170	397.170
Selskabsskat		2.359.489	212.047
Anden gæld		342.002	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.365.703	617.217
Gældsforpligtelser i alt		4.825.200	2.103.756
Passiver i alt		102.717.653	77.350.997
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	27.820	35.638
Andre renteindtægter	223.138	306.236
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	7.561.143	1.360.212
Andre finansielle indtægter	<u>414.776</u>	<u>375.443</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>8.226.877</u>	<u>2.077.530</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	52.085	63.652
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	<u>304.908</u>	<u>2.733.779</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>356.993</u>	<u>2.797.431</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.740.127	370.194
Regulering af aktuel skat tidligere år	-61.560	132.730
Aktuelt sambeskatningsbidrag	0	-530.624
Betalt ej refunderbar udenlandsk udbytte skat	<u>7.219</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>1.685.786</u>	<u>-27.700</u>

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme kr.
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 2016/17, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2017/18.

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

	<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.
6 Finansielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	9.340.985
Anskaffelsessum, ultimo	9.340.985
Værdiregulering, primo	30.232.035
Egenkapitalsbevægelser	751.476
Årets resultat efter skat	20.777.526
Værdiregulering, ultimo	51.761.037
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.102.022

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate Holding ApS	Greve, DK	100%	61.102.022	20.777.526
			61.102.022	20.777.526

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 Egen- kapital					
Egenkapital 1. juli 2016	1.000.000	31.333.020	42.813.021	101.200	75.247.241
Egenkapitals- bevægelser	0	751.476	0	0	751.476
Udbetalt ekstra- ordinært udbytte i regnskabs- året	0	0	-5.000.000	0	-5.000.000
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	19.676.541	7.318.395	0	26.994.936
Egen- kapital 30. juni 2017	1.000.000	51.761.037	45.131.416	0	97.892.453

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:

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.190.404	1.244.013
Mellem 1 og 5 år	269.093	242.526
Langfristet del	1.459.497	1.486.539
Inden for 1 år	27.042	0
Gæld til realkredit institutter i alt	1.486.539	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, 1.487 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 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, Ahornvej 18A, 2690 Karlslunde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EM SI A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelt bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis følger moderselskabets, med tillæg af nedenstående regnskabspraksis som bortset fra afsnittet "Ændring af regnskabspraksis" er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring af regnskabspraksis

Regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" har ændret præsentation og sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

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 regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte omkostninger. Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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 nominal 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.