

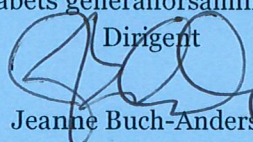
EM SI A/S

Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

CVR-nr. 88 93 57 13

Årsrapport for 2020/21 42. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2021


Dirigent
Jeanne Buch-Andersen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskabet for perioden 1. juli til 30. juni	
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter til årsregnskabet	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EM SI A/S for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Albertslund, 14. august 2021

Direktion:

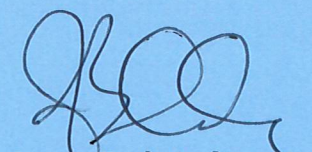


Frank Buch-Andersen

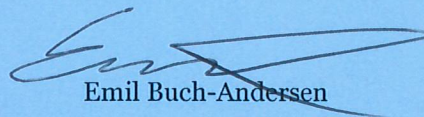
Bestyrelsen:



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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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. Det 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 til at 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.

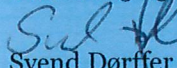
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Ballerup, 14. august 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 15 65 97 77


Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

mne2630

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Anpartsselskabet

EM SI A/S
Herstedvang 12, 2. tv.
2620 Albertslund

E-mail: fba@rentestate.dk

CVR nr.: 88 93 57 13
Stiftet: 2. januar 1980
Hjemsted: Albertslund
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
Bispevangen 160, 2750 Ballerup
CVR nr. 15 65 97 77

Beretning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 87.075 mod t.kr. 26.799 i 2019/20.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2021/22.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		32.000	96.000
Ejendommens driftsudgifter		-8.524	-25.192
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	92.801	0
Andre eksterne omkostninger		-68.838	-56.549
Driftsresultat		47.439	14.259
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		76.190.982	22.699.192
Andre finansielle indtægter	3	10.861.207	4.125.562
Andre finansielle omkostninger	4	-25.125	-40.445
Resultat før skat		87.074.503	26.798.568
Skat af årets resultat	5	-2.386.516	-904.785
Årets resultat		84.687.987	25.893.783
Forslag til resultat disponering			
Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		74.990.982	21.499.192
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.697.005	2.894.591
I alt disponering		84.687.987	25.893.783

Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		0	1.507.199
Materielle anlægsaktiver i alt	6	0	1.507.199
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		188.105.678	112.679.479
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.780.819	40.894.305
Andre tilgodehavender		1.573.205	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	231.459.702	153.573.784
Anlægsaktiver i alt		231.459.702	155.080.983
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		0	7.561
Sambeskatningsbidrag		528.686	35.635
Andre tilgodehavender		26.000	343.602
Tilgodehavender i alt		554.686	386.798
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.703.181	26.815.928
Likvide beholdninger		1.263.922	2.404.927
Omsætningsaktiver i alt		38.521.789	29.607.653
Aktiver i alt		269.981.491	184.688.636

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		184.602.809	109.176.610
Overført resultat		78.037.131	71.340.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt	8	266.639.940	182.516.736
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.297.532
Gæld til tilknyttede virksomheder		540.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	540.000	1.297.532
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	0	54.158
Selskabsskat		2.386.332	796.585
Anden gæld		415.219	23.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.801.551	874.368
Gældsforpligtelser i alt		3.341.551	2.171.900
Passiver i alt		269.981.491	184.688.636
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Personaleforhold		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Realiseret gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme	92.801	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	92.801	0
3 Andre finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	1.217.332	1.191.872
Andre renteindtægter	13.759	13.378
Urealiserede kursgevinster andre værdipapirer og kapitalandele	7.329.872	0
Realiserede kursgevinster andre værdipapirer og kapitalandele	2.107.911	0
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.624.957
Andre finansielle indtægter	192.333	295.355
Andre finansielle omkostninger i alt	10.861.207	4.125.562
4 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter	25.125	40.445
Andre finansielle omkostninger i alt	25.125	40.445
5 Skat af årets resultat		
Regulering af aktuel skat tidligere år	-18	0
Aktuelt sambeskatningsbidrag	2.374.033	825.509
Regulering af udskudt skat	7.561	76.339
Betalt ej refunderbar udenlandsk udbytteskat	4.940	2.937
Skat af årets resultat i alt	2.386.516	904.785
6 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		1.507.199
Afgang i forbindelse med afhændelse		-1.507.199
Anskaffelsessum, ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Investerings-
ejendomme
kr.

Opgørelse af dagsværdien
Ejendommen er solgt i regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
7 Finansielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum, primo	3.502.869	40.894.305	0
Tilgang i årets løb	0	1.217.332	1.616.538
Overførsel til omsætningsaktiver	0	0	-26.000
Afgang i årets løb	0	-330.818	-17.333
Anskaffelsessum, ultimo	3.502.869	41.780.819	1.573.205
Værdiregulering, primo	109.176.610	0	0
Egenkapitalsbevægelser	435.217	0	0
Årets resultat efter skat	76.190.982	0	0
Modtaget udbytte	-1.200.000	0	0
Værdiregulering, ultimo	184.602.809	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	188.105.678	41.780.819	1.573.205

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme-/ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate Holding ApS	Albertslund, DK	60%	313.509.464	126.984.970
			313.509.464	126.984.970

	Selskabskapital kr.	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
8 Egenkapital					
Egenkapital 1. juli 2020	1.000.000	109.176.610	71.340.126	1.000.000	182.516.736
Egenkapitalsbevægelser	0	435.217	0	0	435.217
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	74.990.982	6.697.005	3.000.000	84.687.987
Egenkapital 30. juni 2021	1.000.000	184.602.809	78.037.131	3.000.000	266.639.940

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

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.080.900
Mellem 1 og 5 år	0	216.632
Langfristet del i alt	0	1.297.532
Inden for 1 år	0	54.158
Gæld til realkredit institutter i alt	0	1.351.690
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	540.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del i alt	540.000	0
Inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	540.000	0

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalgte enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet for 2020/21 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 ejendomme, herunder vedligeholdelse, ikke dækkede ejendomsskatter, tomgangs driftsudgifter eller ikke dækkede driftsudgifter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatteforpligtelser 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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheder sammen med administrationsselskabet 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.