

# EM SI A/S

Herstedvang 12, 2. tv.  
2620 Albertslund

CVR-nr. 88 93 57 13

## Årsrapport for 2019/20 41. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 5. september 2020

Dirigent

  
Jeanne Buch-Andersen

# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for EM SI A/S for regnskabsåret 2019/20.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

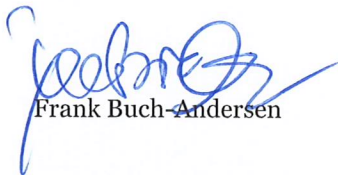
Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

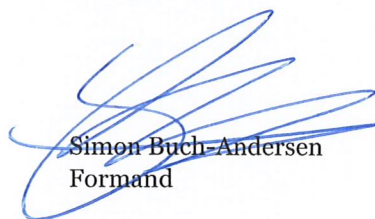
Albertslund, 5. september 2020

## Direktion:

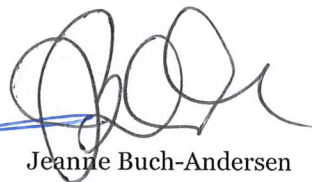


Frank Buch-Andersen


## 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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

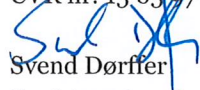
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herlev, 5. september 2020

**Revisionsfirmaet Svend Dørffer**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FSR

mne2630

## Selskabsoplysninger

<b>Anpartsselskabet:</b>	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
<b>Bestyrelse:</b>	Simon Buch-Andersen, Formand Jeanne Buch-Andersen Emil Buch-Andersen
<b>Direktion:</b>	Frank Buch-Andersen
<b>Bankforbindelse:</b>	Jyske Bank
<b>Revisor:</b>	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. 26.799 mod t.kr. 39.169 i 2018/19.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2020/21.

Selskabets ledelse følger udviklingen i COVID-19 pandemien, som udbrød i regnskabsåret 2019/20, herunder effekten på selskabets investeringer. Den finansielle stilling forventes ikke at være væsentligt påvirket af COVID-19.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse

	Note	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
		kr.	kr.
Nettoomsætning		96.000	96.000
Ejendommens driftsudgifter		-25.192	-25.225
Andre eksterne omkostninger		-56.549	-57.121
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.259</b>	<b>13.654</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.699.192	39.148.500
Andre finansielle indtægter	2	4.125.562	1.655.156
Andre finansielle omkostninger	3	-40.445	-1.648.486
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.798.568</b>	<b>39.168.824</b>
Skat af årets resultat	4	-904.785	3.794
<b>Årets resultat</b>		<b>25.893.783</b>	<b>39.172.618</b>

### Forslag til resultat disponering

Udloddet ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.499.192	37.948.500
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	500.000
Overført resultat	2.894.591	724.118
<b>I alt disponering</b>	<b>25.893.783</b>	<b>39.172.618</b>

## Balance pr. 30. juni

Aktiver	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.507.199	1.507.199
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<b>1.507.199</b>	<b>1.507.199</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		112.679.479	90.693.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.894.305	40.035.630
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	6	<b>153.573.784</b>	<b>130.728.958</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>155.080.983</b>	<b>132.236.157</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		7.561	83.900
Sambeskatningsbidrag		35.635	451.102
Andre tilgodehavender		343.602	849.931
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>386.798</b>	<b>1.384.933</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>26.815.928</b>	<b>22.383.839</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.404.927</b>	<b>2.784.571</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>29.607.653</b>	<b>26.553.343</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>184.688.636</b>	<b>158.789.500</b>

## Balance pr. 30. juni

Passiver	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		109.176.610	87.190.459
Overført resultat		71.340.126	68.445.535
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	7	<b>182.516.736</b>	<b>157.135.994</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.297.532	1.350.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	8	<b>1.297.532</b>	<b>1.350.064</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	54.158	55.538
Selskabsskat		796.585	232.279
Anden gæld		23.625	15.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>874.368</b>	<b>303.442</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.171.900</b>	<b>1.653.506</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>184.688.636</b>	<b>158.789.500</b>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleforhold</b>		
Gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter fra tilknyttede virksomheder	1.191.872	1.165.085
Andre renteindtægter	13.378	29.717
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	2.624.957	0
Andre finansielle indtægter	<u>295.355</u>	<u>460.354</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u><b>4.125.562</b></u>	<u><b>1.655.156</b></u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteudgifter	40.445	37.001
Kursreguleringer andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>1.611.485</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u><b>40.445</b></u>	<u><b>1.648.486</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	-2.449
Aktuelt sambeskatningsbidrag	825.509	-54.277
Regulering af udskudt skat	76.339	47.424
Betalt ej refunderbar udenlandsk udbytte skat	<u>2.937</u>	<u>5.508</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u><b>904.785</b></u>	<u><b>-3.794</b></u>

## Noter til årsregnskabet

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

### 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 2019/20, reguleret for poster som har karakter af enkeltstående begivenheder, samt for poster som det er kendt vil ændres i 2020/21.

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

	Bolig
<b>2020</b>	
Afkastkrav	4,50 %
Administration i % af lejen	3,00 %
Strukturel tomgang	0,00 %
<b>2019</b>	
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.
<b>6 Finansielle anlægsaktiver</b>		
Anskaffelsessum, primo	3.502.869	40.035.630
Tilgang i årets løb	0	1.191.872
Afgang i årets løb	0	-333.197
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>3.502.869</b>	<b>40.894.305</b>
Værdiregulering, primo	87.190.459	0
Egenkapitalsbevægelser	486.959	0
Årets resultat efter skat	22.699.192	0
Modtaget udbytte	-1.200.000	0
<b>Værdiregulering, ultimo</b>	<b>109.176.610</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>112.679.479</b>	<b>40.894.305</b>

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Stemme- /ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Rent Estate Holding ApS	Albertslund, DK	60%	187.799.132	37.831.987
			<b>187.799.132</b>	<b>37.831.987</b>

## 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.
<b>7 Egenkapital</b>					
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	87.190.459	68.445.535	500.000	157.135.994
Egenkapitals- bevægelser	0	486.959	0	0	486.959
Udbetalt ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0	-500.000	0	-500.000
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	21.499.192	3.394.591	1.000.000	25.893.783
<b>Egenkapital</b>					
<b>30. juni 2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>109.176.610</b>	<b>71.340.126</b>	<b>1.000.000</b>	<b>182.516.736</b>

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:

	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.080.900	1.127.912
Mellem 1 og 5 år	216.632	222.152
Langfristet del	1.297.532	1.350.064
Inden for 1 år	54.158	55.538
<b>Gæld til realkredit institutter i alt</b>	<b>1.351.690</b>	<b>1.405.602</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.352 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 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 2019/20 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 2019/20 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.

## 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 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.