
Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Skolegade 7B, 2. th, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 41 19 81 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/5 2025

Thorkil Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2025

Direktion

Thorkil Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Emilienborg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emilienborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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, 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 27. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Emilienborg ApS
Skolegade 7B, 2. th
8000 Aarhus C
CVR-nr: 41 19 81 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Thorkil Kristensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Emiliensborgs væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom med fokus på udvikling af ejendomsprojekter. Virksomheden er primært vidensbaseret og står for idégenerering, udvikling og projektstyring af ejendomsprojekter. Ejendommene indgår herefter i egen portefølje eller videresælges. Selskabet har investeringer i en række tilknyttede datterselskaber og kapitalinteresser med fokus på investering i ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud før skat på DKK 21.191.689, heraf værdireguleringer på DKK 320.000, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 420.945.008.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.762.136	1.281.890
Værdiregulering af investeringsaktiver		320.000	-170.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.082.136	1.111.890
Personaleomkostninger	1	-7.702.479	-7.585.502
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-143.645	-81.256
Resultat før finansielle poster		-5.763.988	-6.554.868
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		28.270.565	-26.508.914
Indtægter af kapitalinteresser	3	-8.865	1.136.674
Finansielle indtægter	4	2.047.760	1.353.482
Finansielle omkostninger	5	-3.353.783	-2.402.352
Resultat før skat		21.191.689	-32.975.978
Skat af årets resultat	6	1.544.321	1.654.492
Årets resultat		22.736.010	-31.321.486

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.300.000	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.261.700	-26.527.897
Overført resultat	-9.825.690	-4.915.589
	22.736.010	-31.321.486

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Software		117.556	178.889
Immaterielle anlægsaktiver	7	117.556	178.889
Grunde og bygninger	9	4.393.395	4.418.457
Investeringsjendomme	8	1.970.000	1.650.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	242.228	234.478
Materielle anlægsaktiver		6.605.623	6.302.935
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	476.260.162	448.510.186
Kapitalinteresser	11	0	180.453
Finansielle anlægsaktiver		476.260.162	448.690.639
Anlægsaktiver		482.983.341	455.172.463
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.827.409	50.226.615
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	36.057
Andre tilgodehavender		45.954.335	34.067.086
Selskabsskat		1.591.894	2.189.278
Periodeafgrænsningsposter		22.112	12.975
Tilgodehavender		94.395.750	86.532.011
Likvide beholdninger		18.573	210.003
Omsætningsaktiver		94.414.323	86.742.014
Aktiver		577.397.664	541.914.477

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		178.428.936	150.860.476
Overført resultat		238.176.072	248.001.762
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.300.000	122.000
Egenkapital		420.945.008	399.024.238
Hensættelse til udskudt skat		345.700	298.700
Hensættelser vedrørende kapitalinteresser		0	27.350
Hensatte forpligtelser		345.700	326.050
Gæld til realkreditinstitutter		4.912.222	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	4.912.222	0
Gæld til realkreditinstitutter	12	23.053	5.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.696	278.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.939.620	140.774.729
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		90.021	360.849
Anden gæld		999.344	1.144.103
Kortfristede gældsforpligtelser		151.194.734	142.564.189
Gældsforpligtelser		156.106.956	142.564.189
Passiver		577.397.664	541.914.477
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	150.860.476	248.001.762	122.000	399.024.238
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-693.240	0	0	-693.240
Årets resultat	0	28.261.700	-9.825.690	4.300.000	22.736.010
Egenkapital 31. december	40.000	178.428.936	238.176.072	4.300.000	420.945.008

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	7.135.146	7.096.763
Pensioner	455.997	391.769
Andre omkostninger til social sikring	111.336	96.970
	<u>7.702.479</u>	<u>7.585.502</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>12</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	61.333	5.111
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	82.312	76.145
	<u>143.645</u>	<u>81.256</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Indtægter af kapitalinteresser		
Andel af underskud	-8.865	-18.983
Gevinst ved trinvis overtagelse	0	1.155.657
	<u>-8.865</u>	<u>1.136.674</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.319.061	915.485
Andre finansielle indtægter	728.699	437.997
	<u>2.047.760</u>	<u>1.353.482</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.231.288	2.021.967
Andre finansielle omkostninger	122.495	380.385
	<u>3.353.783</u>	<u>2.402.352</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.591.894	-1.681.278
Årets udskudte skat	47.000	26.800
Regulering af skat vedrørende tidligere år	573	-14
	<u>-1.544.321</u>	<u>-1.654.492</u>
7. Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Software</u>
		DKK
Kostpris 1. januar		184.000
Kostpris 31. december		<u>184.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		5.111
Årets afskrivninger		61.333
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>66.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>117.556</u>

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	1.086.158
Kostpris 31. december	1.086.158
Værdireguleringer 1. januar	563.842
Årets værdireguleringer	320.000
Værdireguleringer 31. december	883.842
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.970.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi;

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Den forventede fremtidige nettoleje er baseret på ledelsesgodkendte budgetter. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi;

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,00 % pr. 31. december 2024 (2023: 6,05 %). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,2 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervslejemål på i alt 90 m2 beliggende i Aarhus.

Den årlige leje pr. m2 udgør 1.368 kr. (2023: 1.350 kr.).

Noter til årsregnskabet

9. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	4.553.076	909.838
Tilgang i årets løb	0	65.000
Kostpris 31. december	<u>4.553.076</u>	<u>974.838</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	134.619	675.360
Årets afskrivninger	25.062	57.250
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>159.681</u>	<u>732.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.393.395</u>	<u>242.228</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	272.863.200	271.039.616
Tilgang i årets løb	200.000	1.805.657
Overførsler	0	17.927
Kostpris 31. december	<u>273.063.200</u>	<u>272.863.200</u>
Værdireguleringer 1. januar	175.619.636	203.845.507
Årets resultat	28.270.566	-26.508.914
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-693.240	-1.843.374
Overførsler	0	126.417
Værdireguleringer 31. december	<u>203.196.962</u>	<u>175.619.636</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>27.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>476.260.162</u>	<u>448.510.186</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
MGH Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%
Eborg 1 ApS	Aarhus	125.000	100%
Eborg Aarhus ApS	Aarhus	50.000	100%
Ejendomsselskabet Godthåbsvej 26-28, Frederiksberg A/S	Aarhus	2.596.500	100%
Ejendomsselskabet DG ApS	Aarhus	2.000.000	100%
GHV Invest ApS	Aarhus	125.000	100%
Godthåb Holding 2006 ApS	Aarhus	125.000	100%
Fredensgade 39 ApS	Aarhus	500.000	100%
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	Aarhus	500.000	30%
MB 124 ApS	Aarhus	50.000	75%

I årets tilgang på kapitalandele i dattervirksomheder indgår koncerntilskud fra moderselskabet med TDKK 200.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
11. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	24.939.613	24.957.540
Afgang i årets løb	-24.939.613	0
Overførsler	0	-17.927
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>24.939.613</u>
Værdireguleringer 1. januar	-24.759.160	-24.613.760
Årets afgang	24.768.025	0
Årets resultat	-8.865	-18.983
Overførsler	0	-126.417
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-24.759.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>180.453</u>

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Norup/Kristensen A/S (opløst efter frivillig likvidation)	Aarhus	500.000	50%

Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

12. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.811.688	0
Mellem 1 og 5 år	100.534	0
Langfristet del	4.912.222	0
Inden for 1 år	23.053	5.860
	<u>4.935.275</u>	<u>5.860</u>

2024	2023
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter TDKK 4.935 (2023: TDKK 6) er der afgivet pant i investeringsejendomme og grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på TDKK 6.363 (2023: TDKK 6.068).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 1.890, hvoraf TDKK 1.850 er i selskabets behold.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	35.772	35.772
Mellem 1 og 5 år	58.943	94.715
	<u>94.715</u>	<u>130.487</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til realkreditinstitutter, som udgør TDKK 492.596 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 482.925).

Selskabet har afgivet støtteerklæring om ubegrænset finansiel støtte overfor datterselskab. Støtteerklæringen er gældende indtil den 30. juni 2025.

Noter til årsregnskabet

<u>2024</u>	<u>2023</u>
DKK	DKK

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Virksomhedssammenslutninger

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Ved indregning af kapitalandele i dattervirksomheder anses indre værdis metode for en konsolideringsmetode.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejekontrakter oplyses under eventualforpligtelserne.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter og administrationshonorar indregnes i den periode de vedrører.

Direkte omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, biler samt ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt finansielle omkostninger. Disse indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over kontraktperioden, som for software er fastsat til 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Afkastbaseret model

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og kapitalinteresserne.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.