BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

EVD Ejendomme A/S

Haslevvej 81, 4100 Ringsted
CVR-nr. 11 90 59 78

Årsrapport for 2020

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Roskilde
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Tel. 46 36 60 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 24

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

EVD Ejendomme A/S
Haslevvej 81
4100 Ringsted
Hjemsted: Ringsted
CVR-nr.: 11 90 59 78
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Koefoed Jørgensen

Bestyrelse

Søren-Mikael Hansen
Evald Richardt Lauridsen
Kai Drewes

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for EVD Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. oktober 2021

Direktionen

Lars Koefoed Jørgensen

Bestyrelsen

Søren-Mikael Hansen Evald Richardt Lauridsen Kai Drewes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EVD Ejendomme A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EVD Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktio-

ner 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabsloven og skattelovgivningen

Selskabet har i strid med selskabsloven ikke udarbejdet en forretningsorden for bestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabets årsrapport er ikke indsendt til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Roskilde, den 26. oktober 2021

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28909

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handel samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -2.405.934 mod t.DKK -1.540 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.376.600.

Ledelsen finder resultatet stærkt utilfredsstillende. Vi har hele året fortsat været i gang med en neddrosling af aktiviteterne. Vi forventede at hovedparten af ejendommene var solgt inden udgangen af 2020, hvilket ikke er lykkedes. Der er gennemført en betydelig salgsindsats, som forventes at give resultater i løbet af 2021 og 2022. Disse forhold samt en presset likviditet har påvirket driften negativt. Selskabets omkostninger er reduceret.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet er på grund af forsinket indlevering af årsrapport i tvangsopløsning. Ledelsen forventer ved indlevering af nærværende årsrapport at få selskabet genoptaget.

Selskabets likviditet er meget presset.

Der er solgt to af datterselskabets ejendomme i 2021. Herudover arbejder ledelsen på at sælge yderligere en række ejendomme. Selskabet har endvidere modtaget tilsagn fra Merkur om finansiering af selskabets udeståender pr. 01.10.2021. Selskabets fortsatte drift er afhængig heraf.
Ledelsen aflægger på denne baggrund årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

På lidt længere sigt arbejder ledelsen i samarbejde med Merkur på at sikre selskabets fortsatte drift ved at iværksætte yderligere salgsbestræbelser, således at der herefter kun resterer 3 ejendomme i selskabet og 2 i datterselskabet. Hidtil er det lykkedes at sælge ejendommene til priser højere end de indregnede værdier. Selskabet har udstedt salgsfuldmagt til Merkur for de ejendomme, der søges afhændet. Herefter vil ledelsen arbejde på at indgå aftaler om omlæggelse af kreditforeningslån i de resterende ejendomme, hvilket kræver Merkurs medvirken, samt at indgå aftale med Merkur om den langsigtede fortsatte finansiering af selskabets drift – herunder en aftale om akkordering af selskabets resterende gæld. Under disse forudsætninger viser ledelsens budgetter, at selskabets drift kan blive rentabel.

Ledelsen aflægger på denne baggrund årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 t.DKK
	Bruttoresultat	**-42.327**	**608**
	Resultat før dagsværdireguleringer	**-42.327**	**608**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-231.000	484
	Resultat af primær drift	**-273.327**	**1.092**
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.383.154	-1.804
	Andre finansielle indtægter	-8.910	6
	Andre finansielle omkostninger	-740.543	-815
	Resultat før skat	**-2.405.934**	**-1.521**
	Skat af årets resultat	0	-19
	Årets resultat	**-2.405.934**	**-1.540**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.383.154	-1.804
Overført resultat	-1.022.780	264
I alt	**-2.405.934**	**-1.540**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
	Investeringsejendomme	20.444.000	20.675
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**20.444.000**	**20.675**
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.021.644	2.405
	Deposita	16.000	16
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**1.037.644**	**2.421**
	Anlægsaktiver i alt	**21.481.644**	**23.096**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	193.092	61
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.073.325	938
	Andre tilgodehavender	67.182	322
	Tilgodehavender i alt	**1.333.599**	**1.321**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	190.280	199
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**190.280**	**199**
	Likvide beholdninger	**0**	**7**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.523.879**	**1.527**
	Aktiver i alt	**23.005.523**	**24.623**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	941.644	2.325
	Overført resultat	-65.044	958
	Egenkapital i alt	**1.376.600**	**3.783**
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.413.146	5.862
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.215.992	10.388
5	Deposita	131.400	147
5	Anden gæld	212.400	212
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**15.972.938**	**16.609**
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	447.116	445
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.629.797	3.197
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	412.581	146
	Selskabsskat	0	9
	Anden gæld	1.166.491	434
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5.655.985**	**4.231**
	Gældsforpligtelser i alt	**21.628.923**	**20.840**
	Passiver i alt	**23.005.523**	**24.623**

6 Oplysninger om dagsværdi
7 Eventualforpligtelser
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	500.000	2.324.798	957.736
Forslag til resultatdisponering	0	-1.383.154	-1.022.780
Saldo pr. 31.12.20	500.000	941.644	-65.044

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet er på grund af forsinket indlevering af årsrapport i tvangsopløsning. Ledelsen forventer ved indlevering af nærværende årsrapport at få selskabet genoptaget.

Selskabets likviditet er meget presset.

Der er solgt to af datterselskabets ejendomme i 2021. Herudover arbejder ledelsen på at sælge yderligere en række ejendomme. Selskabet har endvidere modtaget tilsagn fra Merkur om finansiering af selskabets udeståender pr. 01.10.2021. Selskabets fortsatte drift er afhængig heraf.

Ledelsen aflægger på denne baggrund årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

På lidt længere sigt arbejder ledelsen i samarbejde med Merkur på at sikre selskabets fortsatte drift ved at iværksætte yderligere salgsbestræbelser, således at der herefter kun resterer 3 ejendomme i selskabet og 2 i datterselskabet. Hidtil er det lykkedes at sælge ejendommene til priser højere end de indregnede værdier. Selskabet har udstedt salgsfuldmagt til Merkur for de ejendomme, der søges afhændet. Herefter vil ledelsen arbejde på at indgå aftaler om omlæggelse af kreditforeningslån i de resterende ejendomme, hvilket kræver Merkurs medvirken, samt at indgå aftale med Merkur om den langsigtede fortsatte finansiering af selskabets drift – herunder en aftale om akkordering af selskabets resterende gæld. Under disse forudsætninger viser ledelsens budgetter, at selskabets drift kan blive rentabel.

Ledelsen aflægger på denne baggrund årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

	2020 DKK	2019 t.DKK
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-1.383.154	-1.804

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	28.745.962
Kostpris pr. 31.12.20	28.745.962
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	-8.070.962
Dagsværdireguleringer i året	-231.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	-8.301.962
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	20.444.000

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk-somheder
Kostpris pr. 01.01.20	80.000
Kostpris pr. 31.12.20	80.000
Opskrivninger pr. 01.01.20	2.324.798
Årets resultat fra kapitalandele	-1.383.154
Opskrivninger pr. 31.12.20	941.644
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	1.021.644

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
MB Ejendomme ApS, Ringsted	100%

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.20 DKK	Ga 3
Gæld til realkreditinstitutter	447.116	3.613.163	5.860.262	
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	6.600.000	10.215.992	
Deposita	0	0	131.400	
Anden gæld	0	0	212.400	
I alt	447.116	10.213.163	16.420.054	

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	20.444.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-231.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 5,7 lagt til grund.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.DKK 3.049. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.DKK 1.532 til t.DKK -846, hertil kommer reduktion af værdien af datterselskabet med tDKK 2.293, så den samlede egenkapital bliver reduceret til tDKK -3.139.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Energiens Hus ApS samt begrænset (16,6%) selvskyldnerkaution for Eco-Progress A/S.

Garantiforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har afgivet betalingsgarantier på t.DKK 1.926 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har gennemført en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 12.12.12 som

indskydende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse, dog højst med værdien af de resterende nettoaktiver på dette tidspunkt. De bestående forpligtelser i det modtagende selskab udgør på balancedagen t.DKK 15.468, hvoraf selskabets hæftelse er begrænset til t.DKK 12.804.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.860 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.272.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.400 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgår t.DKK 20.444. Gælden har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.846.
Der er gjort udlæg på t.DKK 606 i selskabets ejendomme, til sikkerhed for gæld til Gældsstyrelsen.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som 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 indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.