

ELIAS EJENDOMME APS
P.O. PEDERSENS VEJ 26, SKEJBY, 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2022

Esben Mols Kabell

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Elias Ejendomme ApS P.O. Pedersens Vej 26 Skejby 8200 Aarhus N CVR-nr.: 28 85 13 40 Stiftet: 22. juni 2005 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Esben Mols Kabell
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Elias Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 24. juni 2022

Direktion:

Esben Mols Kabell

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Elias Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Elias Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Aarhus, den 24. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom samt udlejning mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 4.094 tkr.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til en dagsværdi på 98.080 tkr. pr. 31. december 2021. Ejendommenes dagsværdi er nærmere omtalt i noten for "investeringsejendomme".

Årets resultat vurderes at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt 3 ejendomme til en samlet værdi på 27,2 mio. kr. Ejendommene er pr. 31. december 2021 værdiansat til de forventede nettoprovenuer i 2022. Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.926.072	8.928.327
Af- og nedskrivninger.....		-370.253	-370.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	181.050
DRIFTSRESULTAT		5.555.819	8.739.148
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	10.045	774.118
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		384.000	0
Andre finansielle indtægter.....	2	874.879	765.594
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.578.982	-2.183.516
RESULTAT FØR SKAT		5.245.761	8.095.344
Skat af årets resultat.....	4	-1.151.857	-1.485.811
ÅRETS RESULTAT		4.093.904	6.609.533
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.045	774.118
Overført resultat.....		4.083.859	5.835.415
I ALT		4.093.904	6.609.533

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		685.999	1.056.252
Investeringsjendomme.....		98.080.000	98.080.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	98.765.999	99.136.252
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		18.536.556	18.514.168
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		746.957	2.359.300
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		990.000	990.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		24.302.884	23.319.016
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		0	196.963
Andre tilgodehavender.....		1.000.000	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	45.576.397	46.379.447
ANLÆGSAKTIVER.....		144.342.396	145.515.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		379.987	8.072.261
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		47.108	596.061
Andre tilgodehavender.....		473.777	1.728.004
Periodeafgrænsningsposter.....		82.543	276.789
Tilgodehavender.....		983.415	10.673.115
Likvide beholdninger.....		0	10.993.535
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		983.415	21.666.650
AKTIVER.....		145.325.811	167.182.349

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		248.086	1.838.041
Overført overskud.....		57.510.703	51.826.845
EGENKAPITAL.....		57.883.789	53.789.886
Hensættelse til udskudt skat.....		6.461.674	5.831.337
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.461.674	5.831.337
Gæld til realkreditinstitutter.....		39.802.264	44.001.954
Deposita.....		1.653.562	1.532.342
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	41.455.826	45.534.296
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.574.088	937.209
Gæld til pengeinstitutter.....		1.315.702	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		557.892	597.458
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		32.758.513	51.093.428
Selskabsskat.....		521.520	588.628
Anden gæld.....		1.796.807	1.986.811
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.823.296
Kortfristede gældsforpligtelser.....		39.524.522	62.026.830
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		80.980.348	107.561.126
PASSIVER.....		145.325.811	167.182.349
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	1.838.041	51.826.844	53.789.885
Forslag til resultatdisponering.....		10.045	4.083.859	4.093.904
Overførsler				
Modt./dekl. udbytte.....		-1.600.000	1.600.000	0
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	248.086	57.510.703	57.883.789

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	22.388	-231.120	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-12.343	1.005.238	
	10.045	774.118	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	864.898	759.860	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.981	5.734	
	874.879	765.594	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.166.675	1.461.404	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	412.307	722.112	
	1.578.982	2.183.516	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	521.520	588.628	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-10.044	
Regulering af udskudt skat.....	630.337	907.227	
	1.151.857	1.485.811	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	3.702.525	84.430.213	
Kostpris 31. december 2021.....	3.702.525	84.430.213	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	2.646.273	0	
Årets afskrivninger	370.253	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	3.016.526	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	13.649.787	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	13.649.787	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	685.999	98.080.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		98.080.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)**5***Særlige forudsætninger for indregning til dagsværdi:*

Investerings ejendomme består af 6 udlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Grenaa, Gråsten, Skejby og Vallensbæk.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fast afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,3 - 11,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed og stand mv., samt en udlejningsprocent på 100%.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendommestyper;

- Kontor- og produktionsejendom beliggende i Grenaa: 9,0%
- Kontor- og produktionsejendom beliggende i Gråsten: 11,0%
- Kontor- og produktionsejendomme beliggende i Skejby: 7,5 - 8,0%
- Kontor- og produktionsejendom beliggende i Vallensbæk: 7,3%

Kvadratmeter i selskabets kontor og produktionsejendomme er i gennemsnit fordelt med 80% til produktion/lager og 20% til kontor. Den samlede årlige leje er forventeligt ca. 8.874 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 1.184 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 procentpoint vil betyde en ændring i ejendommenes dagsværdi på hhv. -5.918 tkr. og +6.778 tkr.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2021.....	18.535.427	500.000	990.000
Kostpris 31. december 2021.....	18.535.427	500.000	990.000
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-21.259	1.859.300	0
Udloddet resultat	0	-1.600.000	0
Årets resultat	22.388	-12.343	0
Værdireguleringer 31. december 2021.....	1.129	246.957	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	18.536.556	746.957	990.000

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	23.319.017	196.963	1.000.000
Tilgang	983.867	2.954	0
Afgang.....	0	-199.917	0
Kostpris 31. december 2021.....	24.302.884	0	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	24.302.884	0	1.000.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	42.376.352	2.574.088	29.940.565	44.939.163
Deposita.....	1.653.562	0	0	1.877.342
	44.029.914	2.574.088	29.940.565	46.816.505

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

Eventualaktiver

Selskabet har en option på tilbagekøb af landbrugsjord beliggende Tronkærvej 181, 8541 Skødstrup til 1 mio. kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indestår som ubegrænset selvskyldnerkautionist overfor dattervirksomheden, SFV 7-9 ApS, engagement med Danske Bank. Selskabet har i øvrigt afgivet en tilbagetrædelseserklæring til Danske Bank, hvori selskabet giver afkald på sin udbyttemulighed i byggeperioden.

Dattervirksomheden, SFV 7-9 ApS, har en gæld (byggekredit) til Danske Bank på 94.067 tkr. pr. balancedagen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Mols Kabell Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.376 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve, nom. 49.218 tkr., med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 98.080 tkr. pr. balancedagen.

2021

2020

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elias Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til indtægten.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomme mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre værdipapirer omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.