
Marselis Ejendomme A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 18 59 33 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /7 2015

Mogens Sønderup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Marselis Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. juli 2015

Direktion

Mogens Sønderup

Bestyrelse

Mogens Sønderup

Susanne Sønderup

Mikkel Sønderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Marselis Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marselis Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

I ledelsens beretning samt note 1 har ledelsen redegjort for forudsætningerne for Marselis Holding koncernens likviditet for 2015, herunder at denne er betinget af, at der efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemføres et antal ejendomshandler. Ledelsen har anført, at der i Marselis Holding koncernen forventes at blive gennemført det nødvendige antal ejendomshandler til at sikre koncernens likviditet for regnskabsåret 2015. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Marselis Holding koncernen har igennem en længere periode forsøgt at afhænde flere af koncernens ejendomme, men på trods heraf er der ikke gennemført ejendomshandler, som har frigjort væsentlig likviditet. Ledelsen har ikke været i stand til at dokumentere, at der forventes gennemført salg af ejendomme, som med overvejende sandsynlighed vil tilføre den nødvendige likviditet til at finansiere koncernens likviditetsbehov for 2015.

Eftersom ledelsen ikke har været i stand til at dokumentere et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for 2015, er det vores vurdering, at regnskabet ikke burde være aflagt under forudsætning om fortsat drift. Anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde derfor være ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opføre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ledelsesberetningens omtale af de likviditetsmæssige forventninger til 2015 er dog efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse ikke giver en retvisende redegørelse af koncernens likviditetsmæssige stilling.

Aarhus, den 3. juli 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Marselis Ejendomme A/S
Voldbjergvej 16
8240 Risskov

Telefon: 87 41 63 11

Telefax: 87 41 63 22

CVR-nr.: 18 59 33 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Mogens Sønderup
Susanne Sønderup
Mikkel Sønderup

Direktion

Mogens Sønderup

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed direkte eller indirekte via datterselskaber eller associerede virksomheder.

Udvikling i året

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende. En stor andel af årets negative resultat skyldes indregningen efter indre værdis metode af den associerede virksomhed, Cosma Holding A/S, som har påvirket årets resultat negativt med DKK 35,6 mio.

Dette resultat kan henføres til, at der er foretaget en betydelig nedskrivning af Cosma Holding koncernens projektejendom, Z-Huset. Nedskrivningen er foretaget på baggrund af en forsigtig kalkule for projektet som helhed. Som det fremgår af årsrapporten for Z-Huset A/S for 2013/14, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed. Ledelsen i Marselis Ejendomme A/S forventer, at det vil være muligt at realisere projektet væsentligt bedre end det foreliggende budget, således at nedskrivningen vil kunne tilbageføres helt eller delvist i fremtidige regnskabsår.

Kapitalberedskabet

Marselis Holding koncernen har ikke været i stand til at sælge ejendomme som budgetteret, hvilket har medført en stram likviditet.

Finansiering af driften for 2015 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får tilført likviditet ved at gennemføre et antal ejendomshandler, hvilket der pågår forhandlinger omkring på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at handlerne såvel tids- som beløbsmæssigt vil blive gennemført, således at likviditeten til sikring af driften for 2015 for både selskabet og koncernen er til stede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er datterselskabet, Mosevej ApS, taget under konkursbehandling. Det koncernforbundne selskab, RMJ Invest 2 ApS, er i forbindelse hermed trådt i rekonstruktion, hvorved ledelsen forventer, at datterselskabets konkurs ikke vil få væsentlig indflydelse på de øvrige selskaber i Marselis Holding koncernen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Lejeindtægter		4.247.069	3.475.752
Andre eksterne omkostninger		-3.711.436	-1.632.237
Bruttoresultat før værdireguleringer		535.633	1.843.515
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-82.591	-2.070.396
Bruttoresultat efter værdireguleringer		453.042	-226.881
Personaleomkostninger	4	-1.835.096	-1.391.973
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.575	-9.382
Resultat før finansielle poster		-1.387.629	-1.628.236
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.599.957	-4.809.258
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-35.305.388	-19.551.705
Finansielle indtægter	5	3.175.967	2.909.044
Finansielle omkostninger	6	-7.664.686	-5.366.744
Resultat før skat		-45.781.693	-28.446.899
Skat af årets resultat	7	776.870	1.265.398
Årets resultat		-45.004.823	-27.181.501

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-45.004.823	-27.181.501
	-45.004.823	-27.181.501

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme	9	85.430.000	85.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	5.574
Materielle anlægsaktiver		85.430.000	85.605.574
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	18.974.846	22.147.471
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	2.591.556	8.912.364
Finansielle anlægsaktiver		21.566.402	31.059.835
Anlægsaktiver		106.996.402	116.665.409
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.991	85.610
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.187.758	30.203.428
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		28.998.365	27.453.908
Andre tilgodehavender		0	73.409
Udskudt skatteaktiv		259.882	0
Tilgodehavender		60.522.996	57.816.355
Omsætningsaktiver		60.522.996	57.816.355
Aktiver		167.519.398	174.481.764

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-62.619.536	-17.614.713
Egenkapital	12	-61.619.536	-16.614.713
Hensættelse til udskudt skat		0	492.446
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		48.898.240	47.470.908
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		28.984.580	0
Hensatte forpligtelser		77.882.820	47.963.354
Gæld til realkreditinstitutter		23.472.839	25.581.449
Langfristede gældsforpligtelser	13	23.472.839	25.581.449
Gæld til realkreditinstitutter	13	3.496.472	2.814.774
Kreditinstitutter		59.445.658	59.333.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.053.496	915.670
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.862.091	43.227.485
Gæld til associerede virksomheder		205.129	0
Anden gæld		16.720.429	11.260.744
Kortfristede gældsforpligtelser		127.783.275	117.551.674
Gældsforpligtelser		151.256.114	143.133.123
Passiver		167.519.398	174.481.764
Forudsætninger for finansiering af driften	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter og ejerforhold	15		

Noter til årsrapporten

1 Forudsætninger for finansiering af driften

Finansiering af driften for 2015 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemfører et antal ejendomshandler.

Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets, datterselskabernes og de associerede virksomheders ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Såfremt ejendommene sælges som fremskyndede handler, må det forventes, at dette vil ske til priser, der er lavere end de regnskabsmæssige værdier.

Flere af Marselis Holding koncernens selskaber har negativ egenkapital. Der hersker derfor usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Tilgodehavenderne måles til nominel værdi.

Værdien af selskabets udskudte skatteaktiv forudsætter, at fremførbare underskud kan udnyttes i sambeskatningen. Der hersker usikkerhed herom, men det er ledelsen forventning, at underskuddene vil kunne udnyttes i forbindelse med salg af koncernens ejendomme.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2014 DKK	2013 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-170.000	-1.700.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	87.409	-370.396
	-82.591	-2.070.396

4 Personaleomkostninger

Lønninger	1.806.211	1.362.687
Andre omkostninger til social sikring	9.720	9.990
Andre personaleomkostninger	19.165	19.296
	1.835.096	1.391.973
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 3	 3

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.421.035	1.609.573
Renteindtægter associerede virksomheder	1.641.240	1.297.513
Andre finansielle indtægter	56.746	1.958
Valutakursreguleringer	56.946	0
	3.175.967	2.909.044

6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.662.154	2.012.734
Renteomkostninger associerede virksomheder	3.243	0
Andre finansielle omkostninger	3.999.289	3.354.010
	7.664.686	5.366.744

Af finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder udgør DKK 1.495.369 nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-776.870	-670.866
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-594.532
	-776.870	-1.265.398

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	1.149.265
Kostpris 31. december	1.149.265
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.143.691
Årets afskrivninger	5.574
Ned- og afskrivninger 31. december	1.149.265
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	85.578.961
Kostpris 31. december	85.578.961
Værdireguleringer 1. januar	21.039
Årets værdireguleringer	-170.000
Værdireguleringer 31. december	-148.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december	85.430.000

Noter til årsrapporten

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2014 DKK	2013 DKK
Kostpris 1. januar	2.811.922	2.811.922
Kostpris 31. december	2.811.922	2.811.922
Værdireguleringer 1. januar	-28.135.359	-23.326.101
Årets resultat	-4.599.957	-4.809.258
Værdireguleringer 31. december	-32.735.316	-28.135.359
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	48.898.240	47.470.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.974.846	22.147.471

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marselis Invest ApS	Aarhus	DKK 126.000	100%	-12.026.967	-205.043
Ansø & Co. A/S	Aarhus	DKK 510.000	100%	18.974.846	-3.172.625
Marselis Projekt A/S	Aarhus	DKK 500.000	100%	-22.036.398	-2.445.856
RMJ Invest 2 ApS under rekonstruktionsbehandling	Aarhus	DKK 80.000	100%	-14.834.874	-418.095
Mosevej ApS under konkurs	Aarhus	DKK 80.000	100%	-	1.641.662
				-29.923.393	-4.599.957

Dattervirksomheder til ovennævnte omfatter følgende 100 % ejede selskaber, som alle har hjemsted i Aarhus:
RMJ Invest 1 ApS, RMJ Invest 3 ApS, RMJ Invest 4 ApS, RM Boligforening ApS.

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	40.167.003	40.167.003
Kostpris 31. december	40.167.003	40.167.003
Værdireguleringer 1. januar	-31.254.639	-11.702.934
Årets resultat	-35.305.388	-19.551.705
Værdireguleringer 31. december	-66.560.027	-31.254.639
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	28.984.580	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.591.556	8.912.364

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Cosma Holding A/S	Aarhus	DKK 3.000.000	45%
Komplementarselskabet Mosevej 1 af 2006 ApS	Aarhus	DKK 125.000	30%
K/S Mosevej 1 af 2006	Aarhus	DKK 8.000.000	30%

12 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-17.614.713	-16.614.713
Årets resultat	0	-45.004.823	-45.004.823
Egenkapital 31. december	1.000.000	-62.619.536	-61.619.536

Selskabskapitalen er fordelt på aktier á DKK 1 samlet multipla heraf.

Noter til årsrapporten

13 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:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.632.349	17.802.603
Mellem 1 og 5 år	7.840.490	7.778.846
Langfristet del	23.472.839	25.581.449
Inden for 1 år	3.496.472	2.814.774
	26.969.311	28.396.223

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 26.969 er der givet pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for egen og koncernens bankgæld er der deponeret ejerpantebreve, der giver pant i investeringsejendomme.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

En af selskabets kreditinstitutter har valgt ikke at tilskrive renter løbende, idet det pågældende kreditinstitut ikke forventer at opkræve disse. Eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers moms-gæld.

Noter til årsrapporten

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Marselis Holding A/S, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov	Moderselskab
Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov	Ultimativt moderselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Marselis Holding ApS, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marselis Ejendomme A/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af enten eksterne vurderinger eller konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrasket driftsomkostninger, kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Regnskabspraksis

Øvrige 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles efter en individuel vurdering.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS og dets danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS er administrationsselskabet for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 aconcoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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