EVD Ejendomme A/S

Haslevvej 81, 4100 Ringsted

CVR-nr. 11 90 59 78

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2016

Lars Koefoed Jørgensen
Dirigent

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
F: 4636 0770
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
RevisorGruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for EVD Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 28. juni 2016

Direktion

Lars Koefoed Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Kai Drewes formand	Søren-Mikael Hansen	Evald Richardt Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i EVD Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EVD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kapital retableres, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring dette. Disse forhandlinger er pr. underskriftsdato ikke tilendebragt. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. juni 2016

RIR REVISION
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EVD Ejendomme A/S Haslevvej 81 4100 Ringsted	
	Hjemmeside:	www.egenvinding.dk
	CVR-nr.:	11 90 59 78
	Hjemsted:	Ringsted
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kai Drewes, formand Søren-Mikael Hansen Evald Richardt Lauridsen	
Direktion	Lars Koefoed Jørgensen, direktør	
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelse	Merkur Andelskasse	
Modervirksomhed	Fonden til fremme af blivende økologisk balance	
Dattervirksomhed	MB Ejendomme ApS, Ringsted	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel med samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab jf. selskabslovens § 119.

Efter regnskabsårets udløb har der været forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring retablering af selskabets kapital samt sikring af nødvendig likviditet til uhindret at fortsætte driften.

Med baggrund i disse forhandlinger, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kapital vil være retableret inden udgangen af 2016 og, at selskabet er sikret den fornødne likviditet til uhindret at fortsætte driften i hele 2016, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015 kr.	2014 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**604.230**	**1.292**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.538.960	-12.719
2	Personaleomkostninger	0	-60
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-230
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	98.964	-132
	Driftsresultat	**2.242.154**	**-11.849**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.626.250	821
	Andre finansielle indtægter	0	7
	Øvrige finansielle omkostninger	-851.086	-880
	Resultat før skat	**3.017.318**	**-11.901**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**3.017.318**	**-11.901**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.626.250	821
	Overføres til overført resultat	1.391.068	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-12.722
	Disponeret i alt	**3.017.318**	**-11.901**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015 kr.	2014 t.kr.
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	19.787.575	18.040
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.787.575	18.040
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.597.685	971
	Deposita	16.000	27
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.613.685	998
	Anlægsaktiver i alt	**22.401.260**	**19.038**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70.805	76
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	29
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10
	Andre tilgodehavender	33.986	4
	Tilgodehavender i alt	104.791	119
	Andre værdipapirer og kapitalandele	164.695	265
	Værdipapirer i alt	164.695	265
	Likvide beholdninger	58	0
	Omsætningsaktiver i alt	**269.544**	**384**
	Aktiver i alt	**22.670.804**	**19.422**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015 kr.	2014 t.kr.
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	500.000	500
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.517.685	891
7	Overført resultat	-10.587.143	-11.978
	Egenkapital i alt	**-7.569.458**	**-10.587**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.754.786	10.059
	Kreditinstitutter i øvrigt	16.040.462	16.029
	Deposita	190.500	155
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.674.990	1.573
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.660.738	27.816
	Kortfristet del af langfristet gæld	259.313	181
	Gæld til pengeinstitutter	1.171.105	706
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	389.831	111
	Gæld til tilknyttede virksomheder	519.565	509
	Anden gæld	239.710	686
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.579.524	2.193
	Gældsforpligtelser i alt	**30.240.262**	**30.009**
	Passiver i alt	**22.670.804**	**19.422**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab jf. selskabslovens § 119.

Efter regnskabsårets udløb har der været forhandlinger med selskabets primære bankforbindelse omkring retablering af selskabets kapital samt sikring af nødvendig likviditet til uhindret at fortsætte driften.

Med baggrund i disse forhandlinger, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kapital vil være retableret inden udgangen af 2016 og, at selskabet er sikret den fornødne likviditet til uhindret at fortsætte driften i hele 2016, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	60
	0	**60**

		31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	30.758.756	32.959
	Korrektion, primo	102.075	0
	Tilgang i årets løb	106.540	146
	Afgang i årets løb	0	-2.346
	Kostpris ultimo	**30.967.371**	**30.759**
	Regulering til dagsværdi primo	-12.718.756	0
	Årets regulering til dagsværdi	1.538.960	-12.719
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-11.179.796**	**-12.719**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**19.787.575**	**18.040**

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent	5,7

Følsomhedsanalyse:
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 2.284 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -7.569 t.kr. til -9.712 t.kr.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	80.000	80
Kostpris ultimo	**80.000**	**80**
Opskrivninger primo	891.435	70
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.626.250	821
Opskrivninger ultimo	**2.517.685**	**891**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.597.685**	**971**

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	**Ejerandel**
MB Ejendomme ApS	Ringsted	100 %

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500
	500.000	**500**

Aktiekapitalen består af 2 aktier a 200.000 kr. og 1 aktie a 100.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	891.435	70
Resultatandel	1.626.250	821
	2.517.685	**891**

7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-11.978.211	744
Årets overførte overskud eller underskud	1.391.068	-12.722
	-10.587.143	**-11.978**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	259.313	7.644.949	10.014.098	10.235
Kreditinstitutter i øvrigt	0	16.040.461	16.040.461	16.034
Deposita	0	0	190.500	155
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	1.674.990	1.573
	259.313	**23.685.410**	**27.920.049**	**27.997**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.014 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.188 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og andre kreditorer. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver. Gælden har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 17.376 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor bankgælden i selskabet i EVD Entreprise ApS under konkurs og Energiens Hus A/S, samt begrænset selvskyldner kaution på 16,6% over for Eco-Progress A/S.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Hæftelse for gæld og forpligtelser i MB Ejendomme ApS

Som følge af spaltningen pr. 12. december 2012 er aktiver og passiver overført til MB Ejendomme ApS efter overtagelsesmetoden i henhold til spaltningsplanen pr. 12. december 2012.

I henhold til Selskabsloven hæfter EVD Ejendomme A/S og MB Ejendomme ApS endvidere efter spaltningen hver især for forpligtelser, som kan henføres til de tilbageværende og overførte aktiver og passiver. Hvis en kreditor i EVD Ejendomme A/S eller MB Ejendomme ApS desuden ikke modtager fuld dækning for sine krav over for et af selskaberne, hæfter det ene selskab solidarisk for de, af det andet selskabs forpligtelser, der bestod ved spaltningens offentliggørelse den 12. december 2012.

10. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Dog hæfter MB Ejendomme ApS kun solidarisk med et beløb svarende til nettoværdien af de aktiver og passiver, der er overført til selskabet pr. datoen for bekendtgørelsen af spaltningen, mens EVD Ejendomme A/S kun hæfter solidarisk med et beløb svarende til nettoværdien af aktiver og passiver, der forbliver i EVD Ejendomme A/S.

Pr. 31. december 2013 udgjorde MB Ejendomme ApS' gæld og forpligtelser 42.983 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EVD Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EVD Ejendomme A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.