

## **Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS**

Viengevej 100  
8240 Risskov  
CVR-nr. 12227280

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Jakob Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS  
Viengevej 100  
8240 Risskov

CVR-nr.: 12227280

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Henrik Jakob Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.12.2018

### Direktion

Henrik Jakob Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnegaarden ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 11.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10822

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af lejligheder i Esbjerg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 7.827 t.kr. mod et overskud på 8.002 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.115.478</b>	<b>7.512.493</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.984.340	5.171.521
Personaleomkostninger	1	(975.193)	(1.236.526)
Af- og nedskrivninger		<u>(67.076)</u>	<u>(872)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.057.549</b>	<b>11.446.616</b>
Andre finansielle indtægter	2	9.669	13.285
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.032.518)</u>	<u>(1.190.881)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.034.700</b>	<b>10.269.020</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.207.521)</u>	<u>(2.266.781)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.827.179</u></b>	<b><u>8.002.239</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	3.275.000
Overført resultat		<u>5.327.179</u>	<u>4.727.239</u>
		<b><u>7.827.179</u></b>	<b><u>8.002.239</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		135.805.000	131.666.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.064.660	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>136.869.660</u></b>	<b><u>131.666.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>136.869.660</u></b>	<b><u>131.666.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.126.118	1.372.872
Andre tilgodehavender		616.859	1.007.104
Periodeafgrænsningsposter		8.372	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.751.349</u></b>	<b><u>2.379.976</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.461.477</u></b>	<b><u>5.294.684</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>7.212.826</u></b>	<b><u>7.674.660</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>144.082.486</u></b>	<b><u>139.340.660</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		41.499.318	36.391.062
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.500.000</u>	<u>3.275.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>44.299.318</u></b>	<b><u>39.966.062</u></b>
Udskudt skat		<u>11.369.000</u>	<u>10.293.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>11.369.000</u></b>	<b><u>10.293.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>82.431.383</u>	<u>83.199.328</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>82.431.383</u></b>	<b><u>83.199.328</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	754.365	708.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.480	133.784
Skyldig selskabsskat		1.070.074	1.054.711
Anden gæld		3.833.702	3.985.372
Periodeafgrænsningsposter		<u>135.164</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.982.785</u></b>	<b><u>5.881.970</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>88.414.168</u></b>	<b><u>89.081.298</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>144.082.486</u></b>	<b><u>139.340.660</u></b>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	36.391.062	3.275.000	39.966.062
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.275.000)	(3.275.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(280.670)	0	(280.670)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	61.747	0	61.747
Årets resultat	0	5.327.179	2.500.000	7.827.179
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>41.499.318</b>	<b>2.500.000</b>	<b>44.299.318</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	893.586	1.013.678
Pensioner	70.923	211.544
Andre omkostninger til social sikring	10.684	11.304
	<b>975.193</b>	<b>1.236.526</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	212	2.796
Renteindtægter i øvrigt	3.539	4.571
Øvrige finansielle indtægter	5.918	5.918
	<b>9.669</b>	<b>13.285</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.131.821	1.047.181
Ændring af udskudt skat	1.075.700	1.219.600
	<b>2.207.521</b>	<b>2.266.781</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	93.283.296	256.542
Tilgange	154.660	1.131.736
Afgange	0	(250.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>93.437.956</b>	<b>1.138.278</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(256.542)
Årets afskrivninger	0	(67.076)
Tilbageførsel ved afgang	0	250.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(73.618)</b>
Dagsværdireguleringer primo	38.382.704	0
Årets dagsværdireguleringer	3.984.340	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>42.367.044</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>135.805.000</b>	<b>1.064.660</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme delvist anvendt til bolig og erhverv beliggende i Esbjerg. Ejendommene indeholder i alt 144 lejemål fordelt på et samlet areal på 9.486 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 5,5% (30.06.2017: 5,5%)
- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Esbjerg 6,0% (30.06.2017: 6,0%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,76% pr. 30.06.2018, hvilket er det samme som pr. 30.06.2017. En ændring i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 10.855 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det forudsættes, at der vil være samme tomgang i 2018/19, som er realiseret i 2017/18
- Der er medtaget vedligeholdelsesomkostninger, der er på niveau med de realiserede for 2017/18

## Noter

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de budgetterede omkostninger til vedligeholdelse, idet der løbende foretages renoveringer på selskabets ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 14.316 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	754.365	708.103	82.431.383	79.988.114
	<b>754.365</b>	<b>708.103</b>	<b>82.431.383</b>	<b>79.988.114</b>

## 6. Finansielle instrumenter

Under andre tilgodehavender indgår dagsværdi af renteswap på 443 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variable forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 36 mio.kr. og sikrer en fast rente på 2,5% i restløbetiden på 7 år. Banklånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H.J.S. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 135.805.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lejetab mv.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, lejetab mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.