


BODA Ejendomme A/S

Egegårdsvej 20, 5260 Odense S

CVR-nr. 12 26 00 08

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/11 2016



Dan Svenningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for BODA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

Direktion


Dan Svenningsen

Bestyrelse


Martin Johan Justesen
formand


Dan Svenningsen

Dirch Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i BODA Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BODA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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, 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

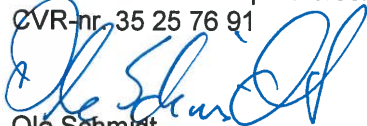
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 25. november 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BODA Ejendomme A/S Egegårdsvej 20 5260 Odense S Telefon: 61469220 Hjemmeside: www.bodaejendomme.dk CVR-nr.: 12 26 00 08 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Martin Johan Justesen, formand Dan Svenningsen Dirch Svenningsen
Direktion	Dan Svenningsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Udlejningsvirksomheden er koncentreret om udlejning af ejendomme til bolig og erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 4.545.044, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 41.922.120.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning at markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Bruttofortjeneste		9.425.855	9.169
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.967	-42
Værdireguleringer af investeringsejendomme		1.589.234	4.521
Resultat før finansielle poster		10.982.122	13.648
Finansielle indtægter	1	36.741	116
Finansielle omkostninger	2	-5.256.240	-5.804
Resultat før skat		5.762.623	7.960
Skat af årets resultat	3	-1.217.579	-1.269
Årets resultat		4.545.044	6.691
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	3.000
Overført overskud		4.545.044	3.691
		4.545.044	6.691

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	304.455.299	285.697
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		85.598	119
Materielle anlægsaktiver	5	304.540.897	285.816
Andre tilgodehavender		65.000	188
Finansielle anlægsaktiver		65.000	188
Anlægsaktiver i alt		304.605.897	286.004
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		317.772	282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.604.956	4.188
Andre tilgodehavender		330.206	1.145
Tilgodehavender		4.252.934	5.615
Likvide beholdninger		247.043	2.488
Omsætningsaktiver i alt		4.499.977	8.103
Aktiver i alt		309.105.874	294.107

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		3.152.000	3.152
Overført resultat		38.770.120	33.373
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000
Egenkapital	6	41.922.120	39.525
Hensættelse til udskudt skat		9.989.693	10.146
Hensatte forpligtelser i alt		9.989.693	10.146
Gæld til realkreditinstitutter		244.492.761	230.572
Deposita		4.154.827	4.286
Langfristede gældsforpligtelser	7	248.647.588	234.858
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.281.409	2.218
Kreditinstitutter		420.960	370
Modtagne forudbetalinger fra kunder		935.987	970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		877.499	1.508
Gæld til tilknyttede virksomheder		575.697	1.046
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		350.000	0
Selskabsskat		1.373.584	2.230
Anden gæld		731.337	1.236
Kortfristede gældsforpligtelser		8.546.473	9.578
Gældsforpligtelser i alt		257.194.061	244.436
Passiver i alt		309.105.874	294.107
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.701	115
Andre finansielle indtægter	40	1
	36.741	116
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.773	24
Andre finansielle omkostninger	5.247.467	5.780
	5.256.240	5.804
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.373.584	971
Årets udskudte skat	-111.955	298
Regulering af udskudt skat tidligere år	-44.050	0
	1.217.579	1.269

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme DKK
Kostpris 1. juli	241.551.726
Tilgang i årets løb	38.505.357
Afgang i årets løb	-16.692.352
Kostpris 30. juni	<u>263.364.731</u>
Værdireguleringer 1. juli	44.144.045
Årets værdireguleringer	649.171
Årets tilbageførte værdireguleringer	-3.702.648
Værdireguleringer 30. juni	<u>41.090.568</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>304.455.299</u></u>

Interval for afkastprocenter:	andel af portefølje, gennemsnitligt afkast, gennemsnitlig pris pr. kvm
Afkastprocent: Over 7,00%	10,0%, 7,50%, 6.785
Afkastprocent: 6,50% til 6,99%	2,1%, 6,73%, 13.156
Afkastprocent: 6,00% til 6,49%	5,5%, 6,13%, 9.860
Afkastprocent: 5,50% til 5,99%	26,8%, 5,74%, 11.082
Afkastprocent: 5,00% til 5,49%	21,8%, 5,19%, 9.637
Afkastprocent: 4,50% til 4,99%	20,0%, 4,54%, 13.849
Afkastprocent: <4,50%	13,8%, 3,28%, 28.117
Samlet for porteføljen	100,0%, 5,25%, 10.991

-

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,50 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,25.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	335.675.782	304.455.298	278.668.467
Ændring i dagsværdi	31.220.484	0	-25.786.831

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	431.727
Kostpris 30. juni	431.727
Af- og nedskrivninger 1. juli	313.162
Årets afskrivninger	32.967
Af- og nedskrivninger 30. juni	346.129
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	85.598

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	3.152.000	33.373.188	3.000.000	39.525.188
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	851.888	0	851.888
Årets resultat	0	4.545.044	0	4.545.044
Egenkapital 30. juni	3.152.000	38.770.120	0	41.922.120

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	3.152.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Tilgang i året	0	152.000	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	3.152.000	3.152.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	232.418.036	247.774.170	3.281.409	217.143.744
Periodeafgrænsningsposter	371.188	0	0	0
Deposita	4.286.196	4.154.827	0	0
	237.075.420	251.928.997	3.281.409	217.143.744

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 242.169, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 304.120.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 18.920 i ovenstående grunde og bygninger, heraf t.kr. 17.855 til sikkerhed for pengeinstitutter, t.kr. 565 vedrørende ejerforeninger og t.kr. 500 til sikkerhed for dattervirksomheders gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet via pengeinsitut stillet tabsgaranti for nom. t.kr. 11.777.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BODA Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret så finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere at have været indregnet til dagsværdi. Ændringen har i regnskabsåret 2015/16 påvirket årets resultat før skat positivt med t.kr. 2.373 og egenkapitalen med t.kr. 1.851. Udskudt skat af ændringen udgør t.kr. 522. Ændringen er foretaget som et led i førtidsimplementeringen af den ændrede årsregnskabslov, ændret ved lov 2015-06-01 nr. 738. Der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om førtidsimplementering ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Under ejendomsomkostninger indregnes omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forbrugsafgifter samt forsikring.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand og/eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Forrentningskravet er fastsat ud fra de individuelle ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand og den geografiske placering.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København, Odense, Kolding, Fredericia samt Sydfyn/Rudkøbing.

Forrentningskravet er sammenholdt med de officielle markedsrapporter for ejendomsmarkedet. For regnskabsåret er anvendt et forrentningskrav i intervallet 3,5 % - 7,5 % og det gennemsnitlige forrentningskrav er opgjort til 5,25.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnetaktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.