

# DUA 1 ApS

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 12 48 49 33

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.02.20

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 21

---

---

**Selskabet**

---

DUA 1 ApS  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 12 48 49 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lene Christensen  
Benjamin Galacho

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Jyske Bank  
Sparekassen Kronjylland

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for DUA 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 6. februar 2020

**Direktionen**

Lene Christensen

Benjamin Galacho

**Til kapitalejeren i DUA 1 ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DUA 1 ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 6. februar 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i opførelse og salg af parcel- og rækkehuse, samt udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stort set færdig med at opfører et større rækkehuskompleks, "Sønæshave", og der har været en større salgsindsats for at få dem solgt. Der er alene solgt to af husene, men der har været stor efterspørgsel på at leje husene, hvorfor det er besluttet at stoppe salgsbe-  
stræbelserne, og leje dem ud i stedet. Der er endvidere solgt tre ejendomme beliggende på Georg Krügers Vej i Silkeborg. Salgene er sket med gevinst, hvilket har påvirket årets resultat positivt.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 1.501.760 mod DKK 1.020.946 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.621.560.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.450.682</b>	<b>3.690.555</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.810.467	414.857
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.261.149</b>	<b>4.105.412</b>
1	Finansielle indtægter	291	10.789
2	Finansielle omkostninger	-2.336.190	-2.036.753
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.925.250</b>	<b>2.079.448</b>
3	Skat af årets resultat	-423.490	-1.058.502
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.501.760</b>	<b>1.020.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.501.760	1.020.946
	<b>I alt</b>	<b>1.501.760</b>	<b>1.020.946</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	73.390.589	49.706.921
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	66.251.268	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>139.641.857</b>	<b>49.706.921</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>139.641.857</b>	<b>49.706.921</b>
5	Varer under fremstilling	237.786	70.716.107
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>237.786</b>	<b>70.716.107</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	112.539	9.464
	Andre tilgodehavender	0	2.637.763
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>112.539</b>	<b>2.647.227</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.698.709</b>	<b>32.521</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.049.034</b>	<b>73.395.855</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>141.690.891</b>	<b>123.102.776</b>

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	14.321.560	12.819.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.621.560</b>	<b>13.119.800</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.500.000	3.507.000
6	Andre hensatte forpligtelser	200.000	400.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.700.000</b>	<b>3.907.000</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	34.852.932	33.322.559
7	Anden gæld	11.695.565	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.548.497</b>	<b>33.322.559</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.532.846	215.006
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	46.899.023	49.565.152
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	271.433	2.474.987
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.030.972	19.553.105
	Deposita	1.289.527	809.350
	Selskabsskat	430.497	135.817
	Anden gæld	1.366.536	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76.820.834</b>	<b>72.753.417</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>123.369.331</b>	<b>106.075.976</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>141.690.891</b>	<b>123.102.776</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	300.000	11.798.854
Forslag til resultatdisponering	0	1.020.946
Saldo pr. 31.12.18	300.000	12.819.800
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	300.000	12.819.800
Forslag til resultatdisponering	0	1.501.760
Saldo pr. 31.12.19	300.000	14.321.560

	2019	2018
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	10.120
Øvrige finansielle indtægter	291	669
I alt	291	10.789

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	628.678	749.509
Øvrige finansielle omkostninger	1.707.512	1.287.244
I alt	2.336.190	2.036.753

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	430.497	135.817
Årets regulering af udskudt skat	-7.000	865.000
Regulering af skat fra tidligere år	-7	57.685
I alt	423.490	1.058.502

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.19	47.898.825	0
Tilgang i året	6.750	0
Afgang i året	-6.826.888	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	26.611.322	58.944.321
Kostpris pr. 31.12.19	67.690.009	58.944.321
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	1.808.095	0
Dagsværdireguleringer i året	1.017.141	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-235.839	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	3.111.183	7.306.947
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	5.700.580	7.306.947
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	73.390.589	66.251.268
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.670 og et afkastkrav på 5,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

31.12.19	31.12.18
DKK	DKK

## 5. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	0	1.773.375
---	---	-----------

## 6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	120.000	120.000
Kortfristede forpligtelser	80.000	280.000
I alt	200.000	400.000

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	70.900	33.931.225	34.923.832	33.537.565
Anden gæld	1.461.946	5.847.783	13.157.511	0
I alt	1.532.846	39.779.008	48.081.343	33.537.565

## 8. Eventualforpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balance-dagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet F.B. Holding II Viborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 34.924, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 73.391.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 68, der giver pant i investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 139.642. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for BGE Viborg A/S, Viborg.



## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter renter, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede varebeholdninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

For aktiver, hvis anskaffelse, opførelse eller brug medfører en forpligtelse til nedrivning af aktivet, fjernelse eller reetablering efter endt brug, indregnes de skønnede omkostninger hertil som en hensat forpligtelse. De skønnede omkostninger indregnes i kostprisen for aktivet.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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