



Jps Ejendomme A/S

Thyrasgade 4
8260 Viby J
CVR-nr. 15102977

Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.06.2021

Peter Nørgaard Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.04.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jps Ejendomme A/S

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 15102977

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

Bestyrelse

Søren Christian Madsen

Jan Rasmussen

Peter Nørgaard Andersen

Direktion

Jan Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 for Jps Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 22.06.2021

Direktion

Jan Rasmussen

Bestyrelse

Søren Christian Madsen

Jan Rasmussen

Peter Nørgaard Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jps Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jps Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.
- 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 herudover 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 22.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomme omfatter 122 boliglejemål og 16 erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i år realiseret et overskud på 7.426 t.kr. mod 1.948 t.kr. 2019/20.

Drifts- og udlejningssituationen har i hele regnskabsåret været tilfredsstillende.

Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2020/21 er det konstateret, at der har været fejl ved opgørelsen af udskudt skat i tidligere regnskabsår.

Fejlen behandles som væsentlige fejl, hvormed sammenligningstallene er korrigeret med de fundne fejl. Det er ledelsens vurdering, at årsrapporten for 2019/20 og 2020/21 giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling og resultat pr. 30.04.2020 og 30.04.2021 efter korrektionen af de væsentlige fejl.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		8.642.473	6.739.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.100.000	3.000.000
Personaleomkostninger	1	(2.227.832)	(1.760.782)
Af- og nedskrivninger	2	3.514.175	1.700.000
Driftsresultat		12.028.816	9.678.269
Andre finansielle indtægter	3	535.900	331.459
Andre finansielle omkostninger	4	(3.040.292)	(3.265.549)
Resultat før skat		9.524.424	6.744.179
Skat af årets resultat	5	(2.097.969)	(4.796.541)
Årets resultat		7.426.455	1.947.638
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		4.426.455	1.947.638
Resultatdisponering		7.426.455	1.947.638

Balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		253.150.472	273.861.297
Materielle aktiver	6	253.150.472	273.861.297
Anlægsaktiver		253.150.472	273.861.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.144.708	30.504.047
Andre tilgodehavender		488	8.508
Tilgodehavender		37.145.196	30.512.555
Likvide beholdninger		13.859.091	0
Omsætningsaktiver		51.004.287	30.512.555
Aktiver		304.154.759	304.373.852

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		11.064.503	11.064.503
Overført overskud eller underskud		89.652.083	85.225.628
Egenkapital		100.716.586	96.290.131
Udskudt skat		19.777.000	20.635.000
Andre hensatte forpligtelser		0	400.000
Hensatte forpligtelser		19.777.000	21.035.000
Gæld til realkreditinstitutter		172.441.662	172.599.695
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.953.611	628.515
Anden gæld		71.156	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	175.466.429	173.228.210
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.046.850	1.694.638
Bankgæld		0	4.376.249
Deposita		3.474.817	3.586.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.391.700	2.395.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser		248.606	243.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.054	37.500
Gæld til associerede virksomheder		124.810	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	266.819
Anden gæld		861.907	1.219.630
Kortfristede gældsforpligtelser		8.194.744	13.820.511
Gældsforpligtelser		183.661.173	187.048.721
Passiver		304.154.759	304.373.852
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.064.503	88.498.628	0	99.563.131
Rettelse af væsentlige fejl	0	(3.273.000)	0	(3.273.000)
Korrigeret egenkapital primo	11.064.503	85.225.628	0	96.290.131
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	4.426.455	3.000.000	7.426.455
Egenkapital ultimo	11.064.503	89.652.083	0	100.716.586

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	2.140.074	1.723.877
Pensioner	60.216	11.160
Andre omkostninger til social sikring	23.403	17.897
Andre personaleomkostninger	4.139	7.848
	2.227.832	1.760.782
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	5

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(3.514.175)	(1.700.000)
	(3.514.175)	(1.700.000)

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	353.599	331.459
Renteindtægter i øvrigt	182.301	0
	535.900	331.459

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.257.605	2.577.702
Øvrige finansielle omkostninger	782.687	687.847
	3.040.292	3.265.549

5 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	2.953.611	628.515
Ændring af udskudt skat	(858.000)	4.133.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.358	35.026
	2.097.969	4.796.541

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	210.544.060
Afgange	(18.503.699)
Kostpris ultimo	192.040.361
Dagsværdireguleringer primo	63.317.237
Årets dagsværdireguleringer	2.100.000
Tilbageførsel ved afgange	(4.307.126)
Dagsværdireguleringer ultimo	61.110.111
Regnskabsmæssig værdi ultimo	253.150.472

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 4,51% pr. 30.04.2021 (4,99% pr. 30.04.2020). En forøgelse af afkastet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,5 mio.kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Aarhus og Østjylland 4,51% (4,99% pr. 30.04.2020).
- 8.795 kvm boligareal og 4.934 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 1.095 kr.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.046.850	1.694.638	172.441.662	165.572.378
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	2.953.611	0
Anden gæld	0	0	71.156	0
	1.046.850	1.694.638	175.466.429	165.572.378

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	45.960	64.344

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JPS Marselis ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 253.150 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i:

- JPS Germa A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2021 301.170 t.kr.
- JPS Agro A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2021 0 t.kr.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
JPS Marselis ApS, CVR-nr.: 38110136, Aarhus

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2020/21 er det konstateret at udskudt skat primo har været forkert som følge af forkerte medtagne skattemæssige værdier af ejendomme ved opgørelsen af den udskudte skat.

Forholdet er først konstateret efter aflæggelse af årsrapporten for 2019/20, hvorfor korrektionen behandles som væsentlige fejl i tidligere år.

Den beløbsmæssige effekt af korrektionen er indregnet direkte på egenkapitalen den 01.05.2020, mens sammenligningstallene for regnskabsåret 19/20 ligeledes er korrigeret. Korrektionen af den væsentlige fejl påvirker således ikke resultatopgørelsen for 20/21.

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Resultatopgørelse		
Skat af årets resultat	0 -	3.273.000
Korrektion til resultat i alt	0 -	3.273.000
Balance		
Egenkapital	0 -	3.273.000
Udskudt skat	0	3.273.000
Regulering af passiver i alt	0	-

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

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 aktiver består af regnskabsårets af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investerings ejendomme**

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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