



## Jps Ejendomme A/S

Thyrasgade 4  
8260 Viby J  
CVR-nr. 15102977

## Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.06.2020

---

**Peter Nørgaard Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.04.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jps Ejendomme A/S

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 15102977

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

## Bestyrelse

Jan Rasmussen

Peter Nørgaard Andersen

Søren Christian Madsen

## 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 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.06.2020

## Direktion

**Jan Rasmussen**

## Bestyrelse

**Jan Rasmussen**

**Peter Nørgaard Andersen**

**Søren Christian Madsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Jps Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jps Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020, 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. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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 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 24.06.2020

**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 143 boliglejemål og 18 erhvervslejemål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i år realiseret et overskud på 5.221 t.kr. mod 5.153 t.kr. 2018/19.

Drifts- og udlejningssituationen har i hele regnskabsåret været tilfredsstillende.

Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.



# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>6.739.051</b>	<b>8.582.723</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.000.000	5.300.000
Personaleomkostninger	1	(1.760.782)	(1.625.100)
Af- og nedskrivninger	2	1.700.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.678.269</b>	<b>12.257.623</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(2.753.079)
Andre finansielle indtægter	3	331.459	384.904
Andre finansielle omkostninger	4	(3.265.549)	(3.194.369)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.744.179</b>	<b>6.695.079</b>
Skat af årets resultat	5	(1.523.541)	(1.542.288)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.220.638</b>	<b>5.152.791</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		5.220.638	3.152.791
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.220.638</b>	<b>5.152.791</b>

# Balance pr. 30.04.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		273.861.297	263.019.046
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>273.861.297</b>	<b>263.019.046</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>273.861.297</b>	<b>263.019.046</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.504.047	40.178.610
Andre tilgodehavender		8.508	25.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.512.555</b>	<b>40.204.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.512.555</b>	<b>40.204.226</b>
<b>Aktiver</b>		<b>304.373.852</b>	<b>303.223.272</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		11.064.503	11.064.503
Overført overskud eller underskud		88.498.628	85.277.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>99.563.131</b>	<b>98.342.493</b>
Udskudt skat		17.362.000	16.502.000
Andre hensatte forpligtelser		400.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.762.000</b>	<b>16.502.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		172.599.695	175.594.793
Skyldige sambeskatningsbidrag		628.515	266.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>173.228.210</b>	<b>175.861.612</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.694.638	1.342.153
Bankgæld		4.376.249	1.662.307
Deposita		3.586.864	3.806.612
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.395.686	2.470.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.125	147.533
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.500	517.697
Skyldige sambeskatningsbidrag		266.819	975.491
Anden gæld		1.219.630	1.595.137
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.820.511</b>	<b>12.517.167</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>187.048.721</b>	<b>188.378.779</b>
<b>Passiver</b>		<b>304.373.852</b>	<b>303.223.272</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.064.503	85.277.990	0	2.000.000	98.342.493
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	0	(2.000.000)
Årets resultat	0	3.220.638	2.000.000	0	5.220.638
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>11.064.503</b>	<b>88.498.628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.563.131</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.723.877	1.611.865
Pensioner	11.160	0
Andre omkostninger til social sikring	17.897	13.235
Andre personaleomkostninger	7.848	0
	<b>1.760.782</b>	<b>1.625.100</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>4</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(1.700.000)	0
	<b>(1.700.000)</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	331.459	384.904
	<b>331.459</b>	<b>384.904</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.577.702	3.055.749
Øvrige finansielle omkostninger	687.847	138.620
	<b>3.265.549</b>	<b>3.194.369</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	628.515	260.288
Ændring af udskudt skat	860.000	1.216.000
Regulering vedrørende tidligere år	35.026	66.000
	<b>1.523.541</b>	<b>1.542.288</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	202.816.652
Tilgange	11.142.250
Afgange	(3.414.842)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>210.544.060</b>
Dagsværdireguleringer primo	60.202.394
Årets dagsværdireguleringer	3.000.000
Tilbageførsel ved afgange	114.843
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>63.317.237</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>273.861.297</b>

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 4,99 % pr. 30.04.2020 (4,94 % pr. 30.04.2019). En forøgelse af afkastet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 30,7 mio. kr.

Følgende væsentlige forudsætninger for opgørelse af dagsværdien er fastlagt:

- Bolig- og erhvervs ejendomme i Aarhus og Østjylland 4,99 % (30.04.2019; 4,94 %)
- 9.953 kvm boligareal, 5.099 kvm erhverv og en gennemsnitlig leje pr. kvm på 945 kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.694.638	1.342.153	172.599.695	165.572.378
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	628.515	0
	<b>1.694.638</b>	<b>1.342.153</b>	<b>173.228.210</b>	<b>165.572.378</b>

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>64.344</b>	<b>82.728</b>

## 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 274.861 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i:

- JPS Germa A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2020 303.921 t.kr.
- Hornbæk A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2020 8.556 t.kr.
- Tropica A/S: Den samlede gæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2020 13.077 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.

## 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.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

**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.