



HH Invest Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv..
6000 Kolding
CVR-nr. 18994402

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.05.2020

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HH Invest Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv..

6000 Kolding

CVR-nr.: 18994402

Stiftelsesdato: 07.12.1995

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Hjemmeside: www.hl-ejendomme.dk

E-mail: info@hl-ejendomme.dk

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Rikke Friis Larsen

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for HH Invest Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11.05.2020

Direktion

Hans Ole Friis Larsen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Hans Ole Friis Larsen

Betina Friis Sørensen

Rikke Friis Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HH Invest Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 11.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.630 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder, der løbende afstemmes med selskabets långivere. Der henvises til omtale i note 4. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

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

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Der ses ikke ændrede afkastkrav i markedet, men som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der også kan påvirke andre forhold end afkastkravet, udtrykker ledelsen dog en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 4.

Særlige risici

Selskabets låneportefølje er sammensat som en kombination af variabelt forrentede og fast forrentede lån, ligesom der benyttes swaps til afdækning af renterisici, hvorved renterisikoen begrænses.

Selskabets låneportefølje er sammensat som en kombination af variabelt forrentede og fast forrentede lån, ligesom der benyttes swaps til afdækning af renterisici, hvorved renterisikoen begrænses

Begivenheder efter balancedagen

Se omtale ovenfor. Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.003.166	8.934.417
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(472.669)	0
Personaleomkostninger	1	(1.422.990)	(1.847.997)
Af- og nedskrivninger		(274.522)	(212.760)
Driftsresultat		6.832.985	6.873.660
Andre finansielle indtægter		15.573	215.700
Andre finansielle omkostninger	2	(907.145)	(1.234.671)
Resultat før skat		5.941.413	5.854.689
Skat af årets resultat	3	(1.311.060)	(1.288.930)
Årets resultat		4.630.353	4.565.759
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.750.000	3.750.000
Overført resultat		880.353	815.759
Resultatdisponering		4.630.353	4.565.759

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		160.975.000	147.773.727
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		434.441	649.063
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle aktiver	4	161.409.441	148.422.790
Anlægsaktiver		161.409.441	148.422.790
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.616.664
Andre tilgodehavender		77.952	332.123
Tilgodehavender		77.952	2.948.787
Likvide beholdninger		7.130	0
Omsætningsaktiver		85.082	2.948.787
Aktiver		161.494.523	151.371.577

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		57.914.803	57.358.674
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.750.000	3.750.000
Egenkapital		61.764.803	61.208.674
Udskudt skat	5	14.733.085	14.738.939
Hensatte forpligtelser		14.733.085	14.738.939
Gæld til realkreditinstitutter		64.887.674	66.759.736
Anden gæld		666.947	251.275
Langfristede gældsforpligtelser	6	65.554.621	67.011.011
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.831.066	1.670.248
Bankgæld		2.328.391	1.222.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.770	108.624
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.335.277	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.225.466	1.121.902
Anden gæld	7	4.638.044	4.289.208
Kortfristede gældsforpligtelser		19.442.014	8.412.953
Gældsforpligtelser		84.996.635	75.423.964
Passiver		161.494.523	151.371.577
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	57.358.674	3.750.000	61.208.674
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.750.000)	(3.750.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(415.672)	0	(415.672)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	91.448	0	91.448
Årets resultat	0	880.353	3.750.000	4.630.353
Egenkapital ultimo	100.000	57.914.803	3.750.000	61.764.803

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.195.093	1.577.216
Pensioner	157.828	206.063
Andre omkostninger til social sikring	46.414	31.296
Andre personaleomkostninger	23.655	33.422
	1.422.990	1.847.997
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	5

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.375	13.868
Renteomkostninger i øvrigt	854.415	911.640
Øvrige finansielle omkostninger	12.355	309.163
	907.145	1.234.671

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.316.914	1.163.867
Ændring af udskudt skat	(5.854)	125.063
	1.311.060	1.288.930

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	85.780.155	1.564.905	99.928
Tilgange	13.673.942	59.900	0
Kostpris ultimo	99.454.097	1.624.805	99.928
Af- og nedskrivninger primo	0	(915.842)	(99.928)
Årets afskrivninger	0	(274.522)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.190.364)	(99.928)
Dagsværdireguleringer primo	61.993.572	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(472.669)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	61.520.903	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.975.000	434.441	0

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Afkastkrav, bolig	5,5%
Afkastkrav, kontor	6,8%
Afkastkrav, retail	6,8%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,7%
Normaliseret driftsafkast	9,0 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelseskostninger	Standardiserede satser, reguleret for særlige forhold
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med +0,5 %-point	Ændrer værdi med -12,9 mio.kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med -0,5 %-point	Ændrer værdi med +15,5 mio.kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Vurderingerne er understøttet af en finansiel partner. Årets dagsværdiregulering udgør -473 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

5 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	14.760.194	14.766.742
Forpligtelser	(27.109)	(27.803)
Udskudt skat i alt	14.733.085	14.738.939

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.831.066	1.670.248	64.887.674	55.141.342
Anden gæld	0	0	666.947	0
	1.831.066	1.670.248	65.554.621	55.141.342

Anden gæld på 667 t.kr. omfatter negativ dagsværdi af renteswap. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede realkreditlån. Hovedstolen udgør 10 mio.kr. og sikrer en fast rente på 1,05 %. Renteswappen løber frem til 30.12.2026.

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 1.358 t.kr. til realkreditinstitut med fuld ydelsesstøtte. Restværdien andrager pr. 31. december 2019 i alt 912 t.kr. Lånene udløber i 2046-2054. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

7 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	67.536	59.622
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	86.821	114.793
Feriepengeforpligtelser	0	67.200
Anden gæld i øvrigt	4.483.687	4.047.593
	4.638.044	4.289.208

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 159.900 t.kr. mod 146.699 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken er endvidere stillet sikkerhed i ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2019 i alt 5.640 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2019 i alt 428 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 Larsen Holding 2019 ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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.

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.

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 nominel værdi.

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. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.