

Fonden Navigatorernes Hus

Havnegade 55, 1058 København K
CVR-nr. 20 95 80 14

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 07.06.17

Fritz Ganzhorn
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 20

Fonden

Fonden Navigatorernes Hus
Havnegade 55
1058 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 20 95 80 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
97. regnskabsår

Direktion

Fritz Ganzhorn

Bestyrelse

Bjarne Cæsar Jensen
Max Christian Skou
Per Gammeltoft Jepsen
Sten Lynge Kristensen
Jan Erik Thorsen
Fritz Ganzhorn

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Fonden Navigatorernes Hus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

København K, den 7. juni 2017

Direktionen

Fritz Ganzhorn

Bestyrelsen

Bjarne Cæsar Jensen
Formand

Max Christian Skou

Per Gammeltoft Jepsen

Sten Lynge Kristensen

Jan Erik Thorsen

Fritz Ganzhorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Navigatorernes Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Navigatorernes Hus for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 fonden 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 fondens 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 fonden, 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 fondens 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 fondens 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 fonden 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.

Søborg, den 7. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Larsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Fondens væsentligste aktivitet består i at eje og drive ejendommen Navigatorernes Hus, beliggende Havnegade 55, København K, hvor Søfartens Ledere bor til leje.

Fonden disponerer endvidere over et lejemål i Nyhavn 40, som udlejes som feriebolig for medlemmerne af Søfartens Ledere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 149.736 mod DKK 216.172 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.868.129.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Driften af ejendommen udviser et overskud af den primære drift på DKK 536.519 mod et overskud året før på DKK 618.250.

I 2016 har der været foretaget en total modernisering af et lejemål til en udgift på DKK 842.670. Derudover er der igangsat undersøgelser af muligheden for at omdanne en del af loftet til beboelse, som i 2016 har beløbet sig til DKK 260.528. Det samlede beløb på DKK 1.087.448 er aktiveret. Undersøgelser af mulighederne for at udvikle tagetagen til to eller tre lejerboliger samtidig med en totalrenovering af tag og tagkonstruktion fortsætter i 2017 med ansøgning om byggetilladelse samt udbud af entrepriser, hvorefter det forventes at ombygningsprojektet igangsættes.

Bortset fra perioden hvor der er foretaget modernisering af det ene lejemål har ejendommen været fuldt udlejet i 2016.

Fondens uddelingspolitik

Der foretages ikke eksterne uddelinger.

Redegørelse for god fondsledelse

Fonden efterlever alle anbefalinger for god fondsledelse.

Bestyrelsens sammensætning

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 6 medlemmer.

Bjarne Cæsar Jensen, 1965, mand

Stilling: Lods, Danpilot A/S

Dato for indtræden i bestyrelsen: 24. marts 2017. Medlemmet er fast medlem af bestyrelsen i sin egenskab af formand for Søfartens Ledere, hvor den nuværende valgperiode udløber marts 2018.

Særlige kompetencer: Ingen.

Øvrige ledelseshverv: Formand for Søfartens Ledere, bestyrelsesmedlem i Danske Lodser og i Naturklagenævnet.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Max Christian Skou, 32 år, mand

Stilling: Styrmand, A2Sea A/S

Dato for indtræden i bestyrelsen: Marts 2016. Medlemmet er fast medlem af bestyrelsen i sin egenskab af næstformand for Søfartens Ledere, hvor den nuværende valgperiode udløber marts 2018.

Særlige kompetencer: Ingen.

Øvrige ledelseshverv: Næstformand for Søfartens Ledere.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Per Gammeltoft Jepsen, 1975, mand

Stilling: Overstyrmand i Esvagt A/S

Dato for indtræden i bestyrelsen: 24. marts 2017. Medlemmet er valgt i 2017 og den nuværende valgperiode udløber marts 2018.

Særlige kompetencer: Ingen.

Øvrige ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Søfartens Ledere.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Sten Lynge Kristensen, 1953, mand

Stilling: Skibsfører i A.P. Møller.

Dato for indtræden i bestyrelsen: Marts 2006. Medlemmet er genvalgt i 2017 og den nuværende valgperiode udløber marts 2017.

Særlige kompetencer: Ingen.

Øvrige ledelseserhverv: Bestyrelsesmedlem i Søfartens Ledere.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Jan Erik Thorsen, 1953, mand

Stilling: Havneassistent

Dato for indtræden i bestyrelsen: Marts 2011. Medlemmet er genvalgt i 2016 og den nuværende valgperiode udløber marts 2018.

Særlige kompetencer: Ingen.

Øvrige ledelseserhverv: Bestyrelsesmedlem i Søfartens Ledere.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Fritz Ganzhorn, 1965, mand

Stilling: Direktør i Søfartens Ledere.

Dato for indtræden i bestyrelsen: August 1999. Medlemmet er som direktør i Søfartens Ledere fast medlem af bestyrelsen.

Særlige kompetencer: Jurist

Øvrige ledelseserhverv: Direktør i Navigatorernes Hus.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Bestyrelsens redegørelse for god fondsledelse findes på <http://bit.ly/1ZA9vmg>.

Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter	2.203.811	2.161.117
Andre driftsindtægter	25.530	25.530
Andre eksterne omkostninger	-1.694.794	-1.753.910
Bruttofortjeneste	534.547	432.737
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.580	-10.580
Resultat før dagsværdireguleringer	523.967	422.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.552	196.094
Resultat af primær drift	536.519	618.251
Finansielle indtægter	560	2.049
Finansielle omkostninger	-350.765	-337.719
Resultat før skat	186.314	282.581
Skat af årets resultat	-36.578	-66.409
Årets resultat	149.736	216.172
Forslag til resultatdisponering		
Vedtægtsmæssige reserver	-5.194	149.420
Overført resultat	154.930	66.752
I alt	149.736	216.172

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	42.800.000	41.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.882	44.462
Materielle anlægsaktiver i alt	42.833.882	41.744.462
Anlægsaktiver i alt	42.833.882	41.744.462
Andre tilgodehavender	64.318	78.531
Periodeafgrænsningsposter	14.362	25.553
Tilgodehavender i alt	78.680	104.084
Likvide beholdninger	0	254.990
Omsætningsaktiver i alt	78.680	359.074
Aktiver i alt	42.912.562	42.103.536

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Fondskapital	1.500.000	1.500.000
	Vedtægtsmæssige reserver	21.919.425	21.924.619
	Overført resultat	-551.296	-706.226
	Egenkapital i alt	22.868.129	22.718.393
	Hensættelser til udskudt skat	4.151.556	4.114.978
	Hensatte forpligtelser i alt	4.151.556	4.114.978
1	Gæld til realkreditinstitutter	13.101.568	13.472.921
1	Deposita	851.745	750.238
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.953.313	14.223.159
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	376.835	368.396
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	972.702	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.768	98.122
	Anden gæld	525.259	580.488
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.939.564	1.047.006
	Gældsforpligtelser i alt	15.892.877	15.270.165
	Passiver i alt	42.912.562	42.103.536

Beløb i DKK	Fondskapital	Vedtægtsmæs- sige reserve	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.500.000	21.924.619	-706.226
Forslag til resultatdisponering	0	-5.194	154.930
Saldo pr. 31.12.16	1.500.000	21.919.425	-551.296

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	376.835	11.494.695	13.478.403	13.841.317
Deposita	0	851.745	851.745	750.238
I alt	376.835	12.346.440	14.330.148	14.591.555

2. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

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.

2. 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.

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. 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis fondens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Uddelinger

Der foretages ikke eksterne uddelinger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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 fondens 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.