

Dansk Ejendom A/S

Niels Kjeldsens vej 21 - 23, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 29 25 75

Årsrapport for 2016

18. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2017

Hans Henrik Okstrøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dansk Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. juni 2017

Direktion

Lars Holm Pedersen

Bestyrelse

Hans Henrik Okstrøm
Formand

Svend Holm Knudsig Pedersen

Lars Holm Pedersen

Søren Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 1. juni 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Dansk Ejendom A/S
Niels Kjeldsens vej 21 - 23
7500 Holstebro

Telefon: 97 40 14 00
Hjemmeside: www.holmhuse.dk
E-mail: mail@holmhuse.dk

CVR-nr.: 21 29 25 75
Stiftet: 1. september 1998
Hjemstedskommune: Holstebro
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Bestyrelse

Hans Henrik Okstrøm
Svend Holm Knudsig Pedersen
Lars Holm Pedersen
Søren Holm

Direktion

Lars Holm Pedersen

Revision

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at købe, sælge og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

De forrige års elementudvikling til A2020 byggeri er nu fuld ud implementeret i vores byggerier og til fulde forløbet som forventet.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	7.642.600	3.757.280
Distributionsomkostninger	-330.958	-196.880
Administrationsomkostninger	<u>-1.313.726</u>	<u>-1.223.276</u>
Resultat af primær drift	5.997.916	2.337.124
Andre finansielle indtægter	27.331	35.448
Andre finansielle omkostninger	<u>-2.249.123</u>	<u>-1.866.314</u>
Resultat før skat	3.776.124	506.258
Skat af årets resultat	1 <u>-848.905</u>	<u>-234.885</u>
Årets resultat	<u>2.927.219</u>	<u>271.373</u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>2.927.219</u>	<u>271.373</u>
	<u>2.927.219</u>	<u>271.373</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter	1.442.763	1.726.218
Immaterielle anlægsaktiver	1.442.763	1.726.218
Grunde og bygninger	16.681.424	17.003.671
Investeringsjendomme	44.402.857	44.184.850
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	919.398	701.693
Materielle anlægsaktiver	62.003.679	61.890.214
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.036.395	1.081.064
Finansielle anlægsaktiver	1.036.395	1.081.064
Anlægsaktiver	64.482.837	64.697.496
Råvarer og hjælpematerialer	0	10.869
Varebeholdninger	0	10.869
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.490	118.515
Igangværende arbejder for fremmed regning	23.504.679	18.539.290
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	26.761
Tilgodehavende selskabsskat	50.000	98.000
Andre tilgodehavender	74.052	1.406.281
Periodeafgrænsningsposter	151.072	0
Tilgodehavender	23.857.293	20.188.847
Likvide beholdninger	6.445.346	9.506
Omsætningsaktiver	30.302.639	20.209.222
Aktiver	94.785.476	84.906.718

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Aktiekapital	680.916	680.916
Reserve for udviklingsomkostninger	148.100	0
Reserve for opskrivninger	4.346.525	13.057.543
Overført resultat	<u>29.154.437</u>	<u>17.664.300</u>
Egenkapital	<u>4</u> 34.329.978	<u>31.402.759</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>5</u> 5.872.230	<u>5.023.325</u>
Hensatte forpligtelser	<u>5.872.230</u>	<u>5.023.325</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.183.234	39.216.592
Anden gæld	<u>690.522</u>	<u>685.509</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>6</u> 38.873.756	<u>39.902.101</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	1.056.274	1.028.564
Kreditinstitutter	6.249.323	5.403.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.964.622	1.146.984
Gæld til associerede virksomheder	91.087	0
Anden gæld	4.348.206	977.470
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>22.096</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>15.709.512</u>	<u>8.578.533</u>
Gældsforpligtelser	<u>54.583.268</u>	<u>48.480.634</u>
Passiver	<u>94.785.476</u>	<u>84.906.718</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Nærtstående parter	9	

Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	848.905	119.852
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	115.033
	<u>848.905</u>	<u>234.885</u>

2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 14.546.859.
Regnskabsmæssig værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 709.129.

3 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	67.659.178	18.539.290
Aconto faktureret	<u>-44.154.499</u>	<u>0</u>
	<u>23.504.679</u>	<u>18.539.290</u>

4 Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	680.916	13.057.543	0	17.664.300	31.402.759
Korrektion vedrørende praksisændringer	0	-8.711.018	0	8.711.018	0
Egenkapital overført til reserve	0	0	148.100	-148.100	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.927.219</u>	<u>2.927.219</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>680.916</u>	<u>4.346.525</u>	<u>148.100</u>	<u>29.154.437</u>	<u>34.329.978</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, igangværende arbejder, periodeafgrænsningsposter og skattemæssigt underskud.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 34.569.059 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 39.239.508, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 16.681.424.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 17.018.573. Ejerpantebrevene på i alt DKK 1.000.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 30.000.000 med pant i grunde indregnet under igangværende arbejder for fremmed regning. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for kreditinstitutter

8 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser udgør DKK 680.000.

Herudover har selskabet sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde.

Operationel leje- og leasingforpligtelser udgør DKK 751.724 heraf

Forfalder i 2017 DKK 212.506

Forfalder i 2018 DKK 333.743

Forfalder i 2019 DKK 205.475

9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Lars Holm Pedersen, Rehwinkel 15, D 24983 Handewitt

Søren Holm, Trylleskov Allé 101, Karlstrup, 2680 Solrød Strand

Edensberg Fonden, Niels Kjeldsens Vej 21, 7500 Holstebro

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendom A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven, idet praksis for indregning af investeringsejendomme er ændret fra kostpris til dagsværdi. Den foretagne ændring medfører ingen beløbsmæssige ændringer af selskabets resultat, balancesum eller egenkapital.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstillene.

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført.

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakter og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele - herunder betalinger - vil tilgå selskabet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv..

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på færdiggjorte udviklingsprojekter.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Immaterielle anlægsaktiver

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der direkte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostning i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineær over den periode, hvori det forventes at frembringe økonomiske fordele.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Danmark. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og udgør 4,26% - 5,40%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Boligudlejningsejendomme	1%	(7.525.000)
Boligudlejningsejendomme	-1%	10.752.000

Regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve og andelsbeviser, der måles til resttilgodehavende eller kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.