

## **Ejendomsaktieselskabet Centrum**

Havneparken 4  
7100 Vejle  
CVR-nr. 25015428

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.10.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Norup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Pengestrømsopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Centrum  
Havneparken 4  
7100 Vejle

CVR-nr.: 25015428

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Jytte Lindstrøm  
Eva Norup Sørensen  
Lone Norup

### Direktion

Lone Norup

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Ejendomsaktieselskabet Centrum.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 07.10.2019

### Direktion

Lone Norup

### Bestyrelse

Jytte Lindstrøm

Eva Norup Sørensen

Lone Norup

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Centrum

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Centrum for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 07.10.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30127

## Ledelsesberetning

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	3.294	3.397	3.358	3.496	3.365
Bruttoresultat	2.523	2.817	2.685	2.753	2.627
Driftsresultat	2.463	2.007	2.625	2.680	2.546
Resultat af finansielle poster	(21)	12.977	993	8.290	421
Årets resultat	3.664	14.992	3.379	10.279	2.347
Samlede aktiver	46.623	56.897	49.518	59.960	52.518
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.174	0	0	0	0
Egenkapital	37.736	49.072	41.881	40.302	32.273
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	8,4	33,0	8,2	28,3	7,3
Soliditetsgrad (%)	80,9	86,2	84,6	67,2	61,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består for 2018/19 i udlejning og vedligeholdelse af ejendommen Store Torv 6-8, Holstebro, i alt omfattende 8 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål samt 35 parkeringspladser.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 3.664 t.kr., hvilket hovedsageligt skyldes dagsværdiregulering af investeringsejendom.

Selskabet har i regnskabsåret igangsat en ombygning af flere af selskabets lejemål, hvoraf der er afholdt 2,2 mio.kr. pr. statusdagen.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da der selskabet bekendt ikke foreligger oplysninger for nyligt gennemførte handler for investeringsejendomme med tilsvarende karakteristika og beliggenhed som ejendommen, selskabet besidder, foretages der skøn over dagsværdien af ejendommen via en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er indregnet til 46,3 mio.kr. Værdien svarer til en gennemsnitlig afkastprocent på 6,5% af nettohuslejen.

Denne måling er naturligvis forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastningskravet på +/- 0,5% vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 3,4 mio.kr. og 3,9 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.294.267	3.396.722
Andre eksterne omkostninger		<u>(771.374)</u>	<u>(579.987)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.522.893</b>	<b>2.816.735</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(60.000)</u>	<u>(810.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.462.893</b>	<b>2.006.735</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	12.996.481
Andre finansielle omkostninger		<u>(20.894)</u>	<u>(19.190)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.441.999</b>	<b>14.984.026</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.254.944</u>	<u>821.171</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.696.943</b>	<b>15.805.197</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(1.032.898)</u>	<u>(813.600)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.664.045</u></b>	<b><u>14.991.597</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	15.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(2.896.001)
Overført resultat		<u>2.464.045</u>	<u>2.887.598</u>
		<b><u>3.664.045</u></b>	<b><u>14.991.597</u></b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		46.311.553	41.883.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>46.311.553</u></b>	<b><u>41.883.050</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>46.311.553</u></b>	 <b><u>41.883.050</u></b>
 Andre tilgodehavender		 <u>21.899</u>	 <u>26.804</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.899</u></b>	<b><u>26.804</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>289.109</u></b>	 <b><u>14.986.788</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>311.008</u></b>	 <b><u>15.013.592</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>46.622.561</u></b>	 <b><u>56.896.642</u></b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Overført overskud eller underskud		35.951.188	33.487.143
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.200.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>37.736.188</u></b>	<b><u>49.072.143</u></b>
Udskudt skat		7.389.000	6.787.000
Andre hensatte forpligtelser		<u>15.525</u>	<u>15.525</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>7.404.525</u></b>	<b><u>6.802.525</u></b>
Deposita		82.303	145.445
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.941	19.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		755.456	56.592
Skyldig selskabsskat		270.400	472.100
Anden gæld		<u>363.748</u>	<u>328.835</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.481.848</u></b>	<b><u>1.021.974</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.481.848</u></b>	<b><u>1.021.974</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>46.622.561</u></b>	<b><u>56.896.642</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	585.000	33.487.143	15.000.000	49.072.143
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(15.000.000)	(15.000.000)
Årets resultat	0	2.464.045	1.200.000	3.664.045
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>585.000</b>	<b>35.951.188</b>	<b>1.200.000</b>	<b>37.736.188</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		2.462.893	2.006.735
Ændringer i arbejdskapital	4	<u>666.479</u>	<u>(12.458)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>3.129.372</b>	<b>1.994.277</b>
Betalte finansielle omkostninger		(20.894)	(19.190)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(632.598)</u>	<u>(602.391)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>2.475.880</b>	<b>1.372.696</b>
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(2.173.559)	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>15.932.481</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(2.173.559)</b>	<b>15.932.481</b>
Udbetalt udbytte		<u>(15.000.000)</u>	<u>(7.800.000)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(15.000.000)</b>	<b>(7.800.000)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(14.697.679)</b>	<b>9.505.177</b>
Likvider primo		<u>14.986.788</u>	<u>5.481.611</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>289.109</b>	<b>14.986.788</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	60.000	810.000
	<b>60.000</b>	<b>810.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	430.800	631.600
Ændring af udskudt skat	602.000	182.000
Regulering vedrørende tidligere år	98	0
	<b>1.032.898</b>	<b>813.600</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	18.772.904	81.870
Tilgange	2.173.559	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.946.463</b>	<b>81.870</b>
Opskrivninger primo	23.110.146	0
Årets opskrivninger	2.254.944	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.365.090</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(81.870)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(81.870)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.311.553</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom forventes i kommende regnskabsperiode at omfatte en ejendom med 8 boliglejemål på i alt 657 m<sup>2</sup> og 8 erhvervslejemål på i alt 2.504 m<sup>2</sup> beliggende centralt i Holstebro. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

## Noter

Det er forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på statusdagen på 88% forøges til 100% i det kommende regnskabsår ved udlejning af de tidligere erhvervslejemål ombygget til boliglejemål. Den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 1.140 kr.

Det er forudsat, at der i regnskabsåret 2019/20 skal afholdes ca. 750 t.kr. til yderligere ombygning af lejemål til at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er fastlagt afkastningskrav på 5,5% og 6,75% for henholdsvis boliglejemål og erhvervslejemål. Det vægtede afkastningskrav udgør 6,5% pr. 30.06.19 (6,8% pr. 30.06.2018). En forøgelse af afkastningskravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3.377 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 23.300 t.kr.

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	4.905	12.108
Ændring i leverandørgæld mv.	661.574	(24.566)
	<b>666.479</b>	<b>(12.458)</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på 11 mio.kr. i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 46.312 t.kr. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, bortset fra enkelte reklassifikationer, 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af salg af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indtægter fra parkeringspladser. Hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på ejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for administration af selskabet.

#### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab tillæg under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig og udvendig vedligeholdelse på basis af lejelovgivningens regler, hvor der bindes beløb i Grundejernes Investeringsfond.

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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld. Likvider omfatter likvide beholdninger.