

Ejendomsaktieselskabet Centrum

Havneparken 4
7100 Vejle
CVR-nr. 25015428

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.10.2017

Dirigent

Navn: Keld Norup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Pengestrømsopgørelse for 2016/17	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Centrum
Havneparken 4
7100 Vejle

CVR-nr.: 25015428
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Jytte Norup Lindstrøm, formand
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 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23.10.2017

Direktion

Lone Norup

Bestyrelse

Jytte Norup Lindstrøm
formand

Eva Norup Sørensen

Lone Norup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Centrum

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Centrum for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 23.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	3.358	3.496	3.365	3.180	3.109
Bruttoresultat	2.685	2.753	2.627	2.660	2.651
Driftsresultat	2.625	2.680	2.546	2.541	2.532
Resultat af finansielle poster	993	8.290	421	69	26
Årets resultat	3.379	10.279	2.347	1.974	2.786
Samlede aktiver	49.518	59.960	52.518	40.985	40.892
Egenkapital	41.881	40.302	32.273	31.876	32.602
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	8,2	28,3	7,3	6,1	8,7
Soliditetsgrad (%)	84,6	67,2	61,5	77,8	79,7

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Beregningsformel

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$$

Soliditetsgrad (%)

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består for 2016/17 i udlejning og vedligeholdelse af ejendommen Store Torv 6-8, Holstebro, i alt omfattende 3 beboelseslejemål, 9 erhvervslejemål samt 35 parkeringspladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets pengestrøm fra driften, 2.372 t.kr., svarer til forventningerne.

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 41,1 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 6,9% af netteshuslejen.

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 2,8 mio.kr. og 3,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.357.505	3.496.109
Andre eksterne omkostninger		(672.715)	(742.716)
Bruttoresultat		2.684.790	2.753.393
Personaleomkostninger	1	(60.000)	(60.000)
Af- og nedskrivninger		0	(13.591)
Driftsresultat		2.624.790	2.679.802
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		690.625	7.855.376
Andre finansielle indtægter		450.695	606.689
Andre finansielle omkostninger		(147.846)	(172.020)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.618.264	10.969.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		519.641	0
Resultat før skat		4.137.905	10.969.847
Skat af årets resultat	2	(758.903)	(691.000)
Årets resultat		3.379.002	10.278.847
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.800.000	1.800.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(5.309.375)	7.855.376
Overført resultat		888.377	623.471
		3.379.002	10.278.847

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		41.061.879	40.542.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>41.061.879</u>	<u>40.542.238</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.936.001	8.245.376
Andre tilgodehavender		0	11.000.000
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>2.936.001</u>	<u>19.245.376</u>
Anlægsaktiver		<u>43.997.880</u>	<u>59.787.614</u>
Andre tilgodehavender		38.912	172.375
Tilgodehavender		<u>38.912</u>	<u>172.375</u>
Likvide beholdninger		<u>5.481.611</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.520.523</u>	<u>172.375</u>
Aktiver		<u>49.518.403</u>	<u>59.959.989</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.896.001	8.205.376
Overført overskud eller underskud		30.599.545	29.711.168
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.800.000	1.800.000
Egenkapital		41.880.546	40.301.544
Udskudt skat		6.605.000	6.439.000
Andre hensatte forpligtelser		15.525	9.315
Hensatte forpligtelser		6.620.525	6.448.315
Bankgæld		0	11.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	11.000.000
Bankgæld		0	1.090.300
Deposita		144.456	142.610
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.166	23.100
Skyldig selskabsskat		442.892	555.908
Anden gæld		409.818	398.212
Kortfristede gældsforpligtelser		1.017.332	2.210.130
Gældsforpligtelser		1.017.332	13.210.130
Passiver		49.518.403	59.959.989

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	585.000	8.205.376	29.711.168	1.800.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.800.000)
Årets resultat	0	(5.309.375)	888.377	7.800.000
Egenkapital ultimo	585.000	2.896.001	30.599.545	7.800.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				40.301.544
Udbetalt ordinært udbytte				(1.800.000)
Årets resultat				3.379.002
Egenkapital ultimo				41.880.546

Pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		2.624.790	2.679.802
Af- og nedskrivninger		0	13.591
Andre hensatte forpligtelser		6.210	6.210
Ændringer i arbejdskapital	5	<u>143.981</u>	<u>(32.801)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		2.774.981	2.666.802
Modtagne finansielle indtægter		450.695	553.318
Betalte finansielle omkostninger		(148.646)	(172.020)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(705.119)</u>	<u>(980.772)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		2.371.911	2.067.328
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	505.224
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		6.000.000	0
Udlån, indfrielse		<u>11.000.000</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		17.000.000	505.224
Udbetalt udbytte		(1.800.000)	(2.250.000)
Indfrielse af lån		<u>(11.000.000)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(12.800.000)	(2.250.000)
Ændring i likvider		6.571.911	322.552
Likvider primo		<u>(1.090.300)</u>	<u>(1.412.852)</u>
Likvider ultimo		5.481.611	(1.090.300)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		5.481.611	0
Kortfristet gæld til banker		<u>0</u>	<u>(1.090.300)</u>
Likvider ultimo		5.481.611	(1.090.300)

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	60.000	60.000
	60.000	60.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	593.985	695.000
Ændring af udskudt skat	166.000	(4.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.082)	0
	758.903	691.000

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	18.772.904	81.870
Kostpris ultimo	18.772.904	81.870
Opskrivninger primo	21.769.334	0
Årets opskrivninger	519.641	0
Opskrivninger ultimo	22.288.975	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(81.870)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(81.870)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.061.879	0

Selskabets investeringsejendom forventes i kommende regnskabsperiode at omfatte en ejendom med 5 boligejemål på i alt 438 m² og 9 erhvervslejemål på i alt 2.723 m² beliggende centralt i Holstebro. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det er forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 95% forøges til 100% ved udgangen af regnskabsåret 2017/18. Den årlig gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 1.083 kr.

Der er forudsat, at der i 2017/18 skal afholdes ca. 1 mio.kr. til ombygning af lejemål for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er fastlagt afkastningskrav på 6% og 7% for henholdsvis boligejemål og erhvervslejemål.

Det vægtede afkastningskrav udgør 6,9% pr. 30.06.2017 (6,9% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2,9 mio.kr.

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

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 23.300.000 kr.

Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgøre 11.564 t.kr.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	40.000	11.000.000
Afgange	0	(11.000.000)
Kostpris ultimo	40.000	0
Opskrivninger primo	8.205.376	0
Andel af årets resultat	690.625	0
Udbytte	(6.000.000)	0
Opskrivninger ultimo	2.896.001	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.936.001	0
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
5. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	133.463	(73.625)
Ændring i leverandørgæld mv.	10.518	40.824
	143.981	(32.801)

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, bortset fra nedenstående omtale af omklassificering af huslejedeposita fra lang til kortfristet gældsforpligtelse.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Tidligere har modtagne huslejedeposita været klassificeret som langfristet gældsforpligtelse. Årsregnskabsloven foreskriver, at forpligtelser, der forfalder til betaling inden for et år efter regnskabsårets udløb er kortfristet, mens andre forpligtelser er langfristede. Indgående lejekontrakter giver lejer mulighed for at opsiges lejemålet med mindre end 12 måneders varsel, hvorfor modtagne huslejedeposita skal præsenteres som kortfristet gældsforpligtelse. Den beløbsmæssige indvirkning er 0 kr. på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra gældsbreve samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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

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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggende etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender bestående af gældsbreve måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

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

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, der er 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 finansielle anlægsaktiver samt køb af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter kortfristet bankgæld.