

**Ejendomsselskabet
Københavnsvej 31 ApS**
Byløkken 17
8240 Risskov
CVR-nr. 25363043

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS
Byløkken 17
8240 Risskov

CVR-nr.: 25363043

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 10.05.2019

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål samt hovedaktivitet er administration og udlejning af ejendommen Københavnsvej 31 i Hillerød.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 15.081 t.kr., hvortil selskabets balance pr. 31.12.2018 udviser en negativ egenkapital på 14.813 t.kr.

Ledelsen har tilsagn fra selskabets pengeinstitut om opfyldelse af selskabets likviditetsbehov efter selskabets budget, og selskabets kapital forventes reetableret via et potentielt salg af ejendommen eller igennem indtjening ud fra en overkommelig årrække.

Likviditet og kapitalberedskab

Selskabet indgår i koncernen Fuglsang Invest ApS. Ledelsen har indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om drift og finansiering af selskabets ejendomme frem til salget af selskabets ejendomme realiseres.

Selskabets bank har i 2019 afgivet en likviditetserklæring for regnskabsåret 2019. Selskabets bankforbindelse støtter selskabets likviditetsbehov på baggrund af selskabets budget for 2019.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		864.019	500.598
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(13.809.269)	0
Personaleomkostninger	2	0	(35.579)
Af- og nedskrivninger	3	0	(3.564)
Driftsresultat		(12.945.250)	461.455
Andre finansielle omkostninger		(2.054.898)	(1.034.295)
Resultat før skat		(15.000.148)	(572.840)
Skat af årets resultat	4	(81.000)	81.010
Årets resultat		(15.081.148)	(491.830)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(15.081.148)	(491.830)
		(15.081.148)	(491.830)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		38.000.000	51.809.269
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>38.000.000</u>	<u>51.809.269</u>
 Anlægsaktiver		 <u>38.000.000</u>	 <u>51.809.269</u>
 Udskudt skat		 0	 81.000
Andre tilgodehavender		0	65.347
Periodeafgrænsningsposter		26.301	29.086
Tilgodehavender		<u>26.301</u>	<u>175.433</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>26.301</u>	 <u>175.433</u>
 Aktiver		 <u>38.026.301</u>	 <u>51.984.702</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(14.938.066)</u>	<u>143.082</u>
Egenkapital		<u>(14.813.066)</u>	<u>268.082</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.341.281	29.147.849
Bankgæld		14.941.067	16.384.193
Deposita		<u>212.275</u>	<u>353.688</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>42.494.623</u>	<u>45.885.730</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.401.086	1.200.000
Bankgæld		6.865.351	4.476.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.810	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.965	49.351
Anden gæld		<u>22.532</u>	<u>105.208</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.344.744</u>	<u>5.830.890</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.839.367</u>	<u>51.716.620</u>
Passiver		<u>38.026.301</u>	<u>51.984.702</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	143.082	268.082
Årets resultat	0	(15.081.148)	(15.081.148)
Egenkapital ultimo	125.000	(14.938.066)	(14.813.066)

Noter

1. Going concern

Selskabet ændrede i 2017 ejerkreds med henblik på at afhænde selskabets ejendomme. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse stiller den nødvendige finansiering til rådighed således, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Ledelsen har i regnskabsåret indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om drift og finansiering af selskabets ejendomme frem til salget af selskabets ejendomme realiseres.

Selskabets bank har i 2019 afgivet en likviditetserklæring for regnskabsåret 2019. Selskabets bankforbindelse støtter selskabets likviditetsbehov på baggrund af selskabets budget for 2019.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	34.500
Andre personaleomkostninger	0	1.079
	0	35.579
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	3.564
	0	3.564

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	81.000	(81.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(10)
	81.000	(81.010)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	49.605.250	35.653
Kostpris ultimo	49.605.250	35.653
Af- og nedskrivninger primo	0	(35.653)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(35.653)
Dagsværdireguleringer primo	2.204.019	0
Årets dagsværdireguleringer	(13.809.269)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(11.605.250)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.000.000	0

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i det centrale Hillerød.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til kostpris ved første indregning og efterfølgende til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,70 % pr. 31.12.2018. Størrelsen på ejendommen udgør i alt 5.440 m².

Da ejendommen er en blandet ejendom med både kontorudlejning, udlejning af undervisningslokaler samt udlejning af depotrum er der udelukkende tegnet erhvervslejekontrakter med både korte og lange opsigelsesvarsler.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.926 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,6 mio.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,3 mio.kr.

Ejendommens udlejningsprocent udgør 93 % ved udgangen af 2018. Den resterende del af ejendommen forventes genudlejet i 2019.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	1.814.417	0	27.341.281	17.722.763
Bankgæld	1.426.491	1.200.000	14.941.067	10.141.067
Deposita	160.178	0	212.275	212.275
	3.401.086	1.200.000	42.494.623	28.076.105

Deposita består af betalt deposita fra lejere i ejendommen.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fuglsang Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.000 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgælden i Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS, Logistik 39 ApS, Havneparken Vejle ApS og Ejendomsselskabet Stiftsvej 13 ApS.

Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 170.569 t.kr. pr. 31.12.2018.

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.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene omfatter en periode på 6 måneder mod årets regnskabsperiode på 12 måneder. Som følge heraf er sammenligningstallene ikke direkte sammenlignelige med årets tal.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra bankgæld og prioritetsgæld samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Fuglsang Invest ApS og alle dette selskabs danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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