

Jørgensen Ejendomme ApS

Forteledet 6, 8240 Risskov
CVR-nr. 25 39 23 37

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

Lars Martin Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Jørgensen Ejendomme ApS
Forteledet 6
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 25 39 23 37
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Martin Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland

Modervirksomhed

KACHRI Holding ApS, Aarhus

Dattervirksomhed

De Graa Busser Actours ApS, Aarhus

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Jørgensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. maj 2017

Direktionen

Lars Martin Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Jørgensen Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til note 2, hvori ledelsen redegør for den væsentlige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Hobro, den 23. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Pia Axelsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er samlet opgjort til t.DKK 16.800 pr. 31.12.16. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdi og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er oplyst i noten for materielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 518.457 mod DKK 283.198 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.923.602.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har for det kommende år afgivet støtteerklæring overfor selskabets dattervirksomhed De Graa Busser Actours ApS. Selskabet vil tilføre De Graa Busser Actours ApS den nødvendige likviditet til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

Der er modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut, hvor de har tilkendegivet, at de ikke vil kræve deres engagement indfriet for det kommende år. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til finansiering af selskabets aktivitet og mulig finansiering af aktiviteter i datterselskab.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning udloddet ekstraordinært udbytte på t.DKK 1.700, som har reduceret tilgodehavendet ved tilknyttede virksomheder.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	712.172	755.868
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	450.000	-21.500
	Resultat af primær drift	1.162.172	734.368
4	Finansielle indtægter	125.675	36.015
5	Finansielle omkostninger	-537.390	-510.185
	Finansielle poster i alt	-411.715	-474.170
	Resultat før skat	750.457	260.198
6	Skat af årets resultat	-232.000	23.000
	Årets resultat	518.457	283.198

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	518.457	283.198
	I alt	518.457	283.198
	Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	1.700.000	0

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	16.800.000	16.350.000
7	Materielle anlægsaktiver i alt	16.800.000	16.350.000
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.000	30.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.650.879	3.005.269
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.680.879	3.035.269
	Anlægsaktiver i alt	18.480.879	19.385.269
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.668.273	0
	Udskudt skatteaktiv	231.000	463.000
	Andre tilgodehavender	14.912	84.805
	Tilgodehavender i alt	1.914.185	547.805
	Omsætningsaktiver i alt	1.914.185	547.805
	Aktiver i alt	20.395.064	19.933.074

		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.225.000	1.225.000
	Overført resultat	4.698.602	4.180.145
	Egenkapital i alt	5.923.602	5.405.145
9	Gæld til realkreditinstitutter	10.714.167	8.154.369
9	Deposita	465.225	416.625
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.179.392	8.570.994
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	140.752	63.047
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.677.315	5.311.927
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.669	149.600
	Gæld til tilknyttede virksomheder	468	50.417
	Anden gæld	383.887	373.529
	Periodeafgrænsningsposter	40.979	8.415
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.292.070	5.956.935
	Gældsforpligtelser i alt	14.471.462	14.527.929
	Passiver i alt	20.395.064	19.933.074

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<hr/>		
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	1.225.000	4.180.145
Forslag til resultatdisponering	0	518.457
<hr/>		
Saldo pr. 31.12.16	1.225.000	4.698.602
<hr/>		

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har for det kommende år afgivet støtteerklæring overfor selskabets dattervirksomhed De Graa Busser Actours ApS. Selskabet vil tilføre De Graa Busser Actours ApS den nødvendige likviditet til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

Der er modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut, hvor de har tilkendegivet, at de ikke vil kræve deres engagement indfriet for det kommende år. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til finansiering af selskabets aktivitet og mulig finansiering af aktiviteter i datterselskab.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er samlet opgjort til t.DKK 16.800 pr. 31.12.16. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdi og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er oplyst i noten for materielle anlægsaktiver.

3. Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning udloddet ekstraordinært udbytte på t.DKK 1.700, som har reduceret tilgodehavendet ved tilknyttede virksomheder.

	2016	2015
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	125.675	9.190
Øvrige finansielle indtægter	0	26.825
I alt	125.675	36.015

	2016 DKK	2015 DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	417
Renteomkostninger i øvrigt	510.915	509.768
Øvrige finansielle omkostninger	26.475	0
I alt	537.390	510.185

6. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	232.000	-23.000
I alt	232.000	-23.000

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	16.492.734
Kostpris pr. 31.12.16	16.492.734
Opskrivninger pr. 01.01.16	-142.734
Opskrivninger i året	450.000
Opskrivninger pr. 31.12.16	307.266
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	16.800.000

7. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 937. Afkastkravets gennemsnit er 5,56% for den samlede ejendomsportefølje. Ejendommene er alle placeret i Danmark, men har ikke samme karakter eller geografisk placering, hvilket bevirker, at afkastkravet ligger i intervallet 3 - 10%. Afkastkravet er sammenholdt med Colliers MarkedsPLUS.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er vedrørende enkelte ejendomme fastsat en kvadratmeterpris i forhold til historiske salgspriser for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er tale om ejendomme beliggende i København. Kvadratmeterprisen ligger i intervallet t.DKK 33 - 39 og ejendommene har et afkastkrav på 3 - 5%.

I særlige tilfælde, hvor den beregnede dagsværdi ikke vurderes retvisende, og hvor der ikke har været et aktivt marked til fastlæggelse af kvadratmeterpris, er værdiansættelsen foretaget ud fra en konkret vurdering, hvor bl.a. ejendommens offentlige ejendomsvurdering er inddraget i vurderingen. Afkastningskravet vedrørende ejendommene ligger på 10%.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendomme i den nuværende vedligeholdelsesstand.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	30.000
Kostpris pr. 31.12.16	30.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	30.000

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	140.752	10.261.320	10.854.919	8.217.416
Deposita	0	0	465.225	416.625
I alt	140.752	10.261.320	11.320.144	8.634.041

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Der er afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet De Graa Busser Actours ApS med tilsagn om, at selskabet stiller finansiering til rådighed for det kommende regnskabsår. Der er pr. 31.12.16 udlånt t.DKK 1.651.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.854 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.450.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Djursland t.DKK 2.677 er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.521, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.800.

Til sikkerhed for 2 ejerforeninger er der stillet sikkerhed for i alt t.DKK 124 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.600.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.