

Ejendomsselskabet Greve A/S

Bautavej 1A, 8210 Aarhus V
CVR-nr. 27 56 39 45

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.04.17

Jan Mehlsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Greve A/S
Bautavej 1A
8210 Aarhus V
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 27 56 39 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
13. regnskabsår

Direktion

Michael Graff Nielsen

Bestyrelse

Jens Vilhelm Birkedal Balslev, formand
Michael Graff Nielsen
Niels Arne Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Ejendomsselskabet Greve A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2017

Direktionen

Michael Graff Nielsen

Bestyrelsen

Jens Vilhelm Birkedal Balslev Michael Graff Nielsen
Formand

Niels Arne Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Greve A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvori ledelsen beskriver usikkerheden vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi pr. 31. december 2016. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Chr. Boll
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendomme beliggende i Danmark.

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:

Vedrørende beskrivelse af usikkerheden om måling af ejendomme henvises til note 1.

Selskabets ledelse har udarbejdet budgetter for 2017 og 2018. Disse udviser et positivt resultat, selv uden yderligere udlejning af det ledige areal i Hillerød.

Selskabets tre største aktionærer har bekræftet at forlænge lånene til udgangen af 2017 hvilket gør, at selskabets ledelse vurderer, at der er tilstrækkelig likviditet til selskabets drift i 2017 og 2018, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 1.100.068 mod DKK 2.478.263 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.076.483.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Lejeindtægter	4.573.222	4.382.969
	Andre eksterne omkostninger	-425.600	-420.994
	Bruttofortjeneste	4.147.622	3.961.975
2	Personaleomkostninger	-55.000	-55.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.092.622	3.906.975
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.200.000	0
	Resultat af primær drift	2.892.622	3.906.975
	Finansielle indtægter	9.767	128.603
3	Finansielle omkostninger	-1.807.913	-1.557.315
	Resultat før skat	1.094.476	2.478.263
	Skat af årets resultat	5.592	0
	Årets resultat	1.100.068	2.478.263
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.100.068	2.478.263
	I alt	1.100.068	2.478.263

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	95.400.000	95.400.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	95.400.000	95.400.000
	Anlægsaktiver i alt	95.400.000	95.400.000
	Udskudt skatteaktiv	2.000.000	2.000.000
	Andre tilgodehavender	89.340	64.539
	Tilgodehavender i alt	2.089.340	2.064.539
	Likvide beholdninger	1.621.290	286.436
	Omsætningsaktiver i alt	3.710.630	2.350.975
	Aktiver i alt	99.110.630	97.750.975

		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	6.660.000	6.660.000
	Overført resultat	3.416.483	2.316.415
	Egenkapital i alt	10.076.483	8.976.415
5	Gæld til realkreditinstitutter	84.422.848	84.635.686
5	Deposita	360.581	328.867
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	84.783.429	84.964.553
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	587.274	1.949.950
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.142.736	69.491
	Gæld til tilknyttede virksomheder	600.000	600.000
	Anden gæld	718.087	1.046.600
	Periodeafgrænsningsposter	1.202.621	143.966
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.250.718	3.810.007
	Gældsforpligtelser i alt	89.034.147	88.774.560
	Passiver i alt	99.110.630	97.750.975

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	6.660.000	-1.321.664	5.338.336
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.159.816	1.159.816
Korrigeret saldo pr. 01.01.15	6.660.000	-161.848	6.498.152
Forslag til resultatdisponering	0	2.478.263	2.478.263
Saldo pr. 31.12.15	6.660.000	2.316.415	8.976.415
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	6.660.000	2.316.415	8.976.415
Forslag til resultatdisponering	0	1.100.068	1.100.068
Saldo pr. 31.12.16	6.660.000	3.416.483	10.076.483

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

Afkastprocenten er nedsat til et gennemsnit på henholdsvis 5,0 og 5,5 ved værdiansættelse af selskabets ejendomme. Afkastkravet er reguleret i år som følge af tilpasning til markedet.

Det ledige areal i Hillerød har i regnskabsåret udgjort ca. 45% af udlejningskvadratmeterne i Hillerød og er fortsat ledig.

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet, herunder særligt markedet for tomme lejemål, er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,50%-point vil medføre en ændring i ejendommenes værdiansættelse med ca. t.kr. -8.500/+10.400.

	2016 DKK	2015 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	55.000	55.000
I alt	55.000	55.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	42.000	42.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.765.913	1.515.315
I alt	1.807.913	1.557.315

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	117.353.512
Tilgang i året	1.200.000
Kostpris pr. 31.12.16	118.553.512
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	-21.953.512
Dagsværdireguleringer i året	-1.200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	-23.153.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	95.400.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Greve:

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.814 og et afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Hillerød:

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 997 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 89% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 4.754. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 400 pr. m². Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. 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	587.274	77.269.911	85.010.122	84.635.686
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	1.949.950
Deposita	0	0	360.581	328.867
I alt	587.274	77.269.911	85.370.703	86.914.503

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet Lorentsen Holding af 20. april 2005 ApS.

Selskabet har på balancedagen en momsreguleringsforpligtelse, som ikke er indregnet i balancen, idet den ikke forventes at blive aktuel. Momsreguleringsforpligtelsen bliver aktuel, hvis selskabet momsafmelder investeringsejendommene i såvel Greve som i Hillerød.

Eventualaktiv:

Selskabets samlede skatteaktiv udgør t.kr. 3.354, heraf er alene aktiveret t.kr. 2.000. Skatteaktiver fremkommer primært som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af ejendommene og den skattemæssige værdi af ejendommene.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 85.010 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 95.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.000, med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gælden andrager pr. 31. decemer 2016 t.DKK 0.

8. 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. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Egenkapitalen primo er forbedret med kr. 1.159.816 og årets resultat med kr. 265.690.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****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 drifts- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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 rentekomkostninger m.v.

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

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

8. 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.