

**Ejendomsselskabet
Vesterlundvej A/S**
Vesterlundvej 14
2730 Herlev
CVR-nr. 28715471

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

Dirigent

Navn: Tue Ravnholt Frandsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S
Vesterlundvej 14
2730 Herlev

CVR-nr.: 28715471

Stiftet: 18.05.2005

Hjemsted: Herlev

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jens Peter Fischer Hansen, formand
Ane Fischer Rasmussen
Carl Christian Fischer Trollo
Eva Fischer Hansen

Direktion

Ane Fischer Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 15.05.2017

Direktion

Ane Fischer Rasmussen

Bestyrelse

Jens Peter Fischer Hansen
formand

Ane Fischer Rasmussen

Carl Christian Fischer Tollo

Eva Fischer Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager 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.

København, den 15.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer to investeringsejendomme, der alle er fuldt udlejet pr. 31. december 2016 til Brunata A/S.

I lighed med tidligere år har selskabet udlånt sin overskydende likviditet til Brunata A/S og pr. 31. december 2016 udgør tilgodehavendet 13.989 t.kr.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 2.864 t.kr. mod et overskud i 2015 på 6.267 t.kr. Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret med virkning fra 1. januar 2016. Ændringen i årsregnskabsloven betyder således at der sker en ændring i måling af langfristede gældsforpligtelser, som fremover ikke længere kan optages til dagsværdi. Selskabet har som følge heraf valgt at anvende amortiseret kost-pris for indregnede langfristede gældsforpligtelser knyttet til selskabets investeringsejendomme.

Selskabets ledelse har vurderet at det retvisende billede kan opretholdes ved anvendelse af overgangsbestemmelser for omregning af langfristede gældsforpligtelser tidligere optaget til dagsværdi med såkaldt "deemed cost", hvorved forskel mellem dagsværdi primo året og restgæld er opgjort som værende amortiseringstillæg til fordeling henover lånets restløbetid. Overgangsbestemmelsen bevirker således at selskabets sammenligningstal ikke påvirkes med den nye regnskabspraksis og således fremstår sammenligningstal for langfristede gældsforpligtelser som værende udtrykt til samme værdi.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 66 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,9 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		4.300.384	4.268
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(29)
Andre eksterne omkostninger		(141.956)	(126)
Ejendomsomkostninger		(390.771)	0
Driftsresultat		3.767.657	8.113
Andre finansielle indtægter		948.527	1.147
Andre finansielle omkostninger		(1.043.846)	(1.156)
Resultat før skat		3.672.338	8.104
Skat af årets resultat	1	(808.627)	(1.837)
Årets resultat		2.863.711	6.267
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		12.500.000	0
Overført resultat		(19.636.289)	6.267
		2.863.711	6.267

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		66.000.000	66.000
Materielle anlægsaktiver	2	66.000.000	66.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		13.989.098	24.809
Finansielle anlægsaktiver	3	13.989.098	24.809
Anlægsaktiver		79.989.098	90.809
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.341
Andre tilgodehavender		2.006.853	2.000
Tilgodehavender		2.006.853	3.341
Andre værdipapirer og kapitalandele		182.464	1.351
Værdipapirer og kapitalandele		182.464	1.351
Likvide beholdninger		1.376.182	386
Omsætningsaktiver		3.565.499	5.078
Aktiver		83.554.597	95.887

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		625.000	625
Overført overskud eller underskud		18.657.721	38.294
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>29.282.721</u>	<u>38.919</u>
Udskudt skat	4	<u>8.678.805</u>	<u>8.288</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.678.805</u>	<u>8.288</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.213.010	40.807
Deposita		<u>2.154.484</u>	<u>2.146</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>40.367.494</u>	<u>42.953</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.574.283	2.546
Bankgæld		135.926	599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.000	84
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.860.940	1.865
Skyldig selskabsskat		54.307	96
Anden gæld		<u>527.121</u>	<u>537</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.225.577</u>	<u>5.727</u>
Gældsforpligtelser		<u>45.593.071</u>	<u>48.680</u>
Passiver		<u>83.554.597</u>	<u>95.887</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	625.000	38.294.010	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(12.500.000)	0
Årets resultat	0	(19.636.289)	12.500.000	10.000.000
Egenkapital ultimo	625.000	18.657.721	0	10.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				38.919.010
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(12.500.000)
Årets resultat				2.863.711
Egenkapital ultimo				29.282.721

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	418.847	562
Ændring af udskudt skat	390.605	1.272
Regulering vedrørende tidligere år	(825)	3
	808.627	1.837
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.850.647
Kostpris ultimo		49.850.647
Opskrivninger primo		16.149.353
Opskrivninger ultimo		16.149.353
Regnskabsmæssig værdi ultimo		66.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontor- og logistikejendomme på i alt 8.552 m² beliggende i Herlev og 1 kontor- og logistikejendomme på i alt 1.352 m² beliggende i Odense C. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Kontor- og logistikejendomme beliggende i Herlev 5,75 – 7,75 % (vægtet gennemsnit 6,15 %) (31.12.2015: 5,75 – 7,75 %, hhv. 6,15 %)
- Kontor- og logistikejendomme beliggende i Odense C 7,00 – 7,75 % (vægtet gennemsnit 7,23 %) (31.12.2015: 7,00 – 8,75 %, hhv. 7,28 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,30 % pr. 31.12.2016 (6,30 % pr. 31.12.2015).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet avendelsesmuligheder og størrelsen på ejendomme kan gøre disse begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,9 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Kontor- og logistikejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter. Den årlige nettoleje udgør i gennemsnit 440-445 kr./m²

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	334.841	24.808.992
Tilgange	0	924.431
Afgange	0	(11.744.325)
Kostpris ultimo	334.841	13.989.098
Nedskrivninger primo	(334.841)	0
Nedskrivninger ultimo	(334.841)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	13.989.098

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Zepiko Development	Grækenland	S.A.	50,0

	2016 kr.	2015 t.kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.727.366	8.341
Gældsforpligtelser	(48.561)	(53)
	8.678.805	8.288

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.574.283	2.546	38.213.010	27.679.930
Deposita	0	0	2.154.484	0
	<u>2.574.283</u>	<u>2.546</u>	<u>40.367.494</u>	<u>27.679.930</u>

6. Eventualforpligtelser Eventualforpligtelser vedrørende udlån

Selskabet har afgivet erklæring om, at selskabets bankforbindelse går forud for udlåner såfremt låntager ikke har tilstrækkelig likviditet til at indfri gælden. Brunata A/S' afdrag til selskabet kan dermed udskydes.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.000 t.kr. (år 2015: 66.000 t.kr.).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret med virkning fra 1. januar 2016. Ændringen i årsregnskabsloven betyder således at der sker en ændring i måling af langfristede gældsforpligtelser, som fremover ikke længere kan optages til dagsværdi. Selskabet har som følge heraf valgt at anvende amortiseret kostpris for indregnede langfristede gældsforpligtelser knyttet til selskabets investeringsejendomme.

Særligt har selskabet valgt at anvende overgangsbestemmelser for omregning af langfristede gældsforpligtelser tidligere optaget til dagsværdi med såkaldt "deemed cost", hvorved forskel mellem dagsværdi primo året og restgæld er opgjort som værende amortiseringstillæg til fordeling henover lånets restløbetid. Overgangsbestemmelsen bevirker således at selskabets sammenligningstal ikke påvirkes med den nye regnskabspraksis og således fremstår sammenligningstal for langfristede gældsforpligtelser som værende udtrykt til samme værdi.

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 udgøres af lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejekontrakter. 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse og anden gæld, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.