
Kristiansen & Kure Ejendomme ApS

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 83 11 44

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2016

Johnny R. Kristiansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kristiansen og Kure Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. maj 2016

Direktion

Johnny R. Kristiansen

Per Kure

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kristiansen og Kure Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kristiansen og Kure Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 17. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kristiansen og Kure Ejendomme ApS
c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 83 11 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. august 2007
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Johnny R. Kristiansen
Per Kure

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Codex Advokater
Damhaven 5 B
7100 Vejle

Beretning

Årsrapporten for Kristiansen og Kure Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og administration samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 115.519, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 6.427.762.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør DKK 81.100.000. Der er i 2015 foretaget værdiregulering til forventet salgspris. Værdireguleringen har medført en negativ påvirkning af årets resultat på DKK 13.700.000.

Regulering af markedsværdi på renteswap har medført en positiv påvirkning af årets resultat på DKK 1.350.192 før skat. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 påvirket negativt med DKK 7.946.701 vedrørende markedsværdi på indgåede renteswaps. Disse vil senest ved udløb påvirke selskabets drift og egenkapital positivt.

Der er i regnskabsåret indgået akkordering med et af selskabets kreditinstitutter. Akkorderingen har medført en regnskabsmæssig indtægt på DKK 13.552.149.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine kapitalandele i den associerede virksomhed Bredballe Skovpark ApS. Salget har medført gældseftergivelse af mellemværende med selskabet. Den regnskabsmæssige effekt heraf er i 2015 DKK 2.624.893.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.611.708	5.935.194
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-12.329.079	-6.181.301
Bruttotab efter værdireguleringer		-6.717.371	-246.107
Personaleomkostninger	3	-606.842	-1.062.452
Andre driftsomkostninger	4	-2.624.953	0
Resultat før finansielle poster		-9.949.166	-1.308.559
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	-1.312.357
Finansielle indtægter	6	14.085.351	580.194
Finansielle omkostninger	7	-4.179.872	-4.153.091
Resultat før skat		-43.687	-6.193.813
Skat af årets resultat	8	159.206	1.280.425
Årets resultat		115.519	-4.913.388

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		115.519	-4.913.388
		115.519	-4.913.388

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		81.100.000	94.800.000
Materielle anlægsaktiver	9	81.100.000	94.800.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		54.379	54.379
Finansielle anlægsaktiver		54.379	54.379
Anlægsaktiver		81.154.379	94.854.379
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.101.953	8.687.109
Andre tilgodehavender		1.062.837	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.008
Tilgodehavender		6.164.790	8.697.117
Likvide beholdninger		0	183.466
Omsætningsaktiver		6.164.790	8.880.583
Aktiver		87.319.169	103.734.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		127.000	127.000
Overført resultat		6.300.762	6.185.243
Egenkapital	11	6.427.762	6.312.243
Hensættelse til udskudt skat		2.191.115	2.350.321
Andre hensættelser		7.946.701	9.296.893
Hensatte forpligtelser		10.137.816	11.647.214
Gæld til realkreditinstitutter		63.600.314	63.510.145
Anden gæld		698.297	686.115
Langfristede gældsforpligtelser	12	64.298.611	64.196.260
Kreditinstitutter		5.671.885	20.840.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.974	142.433
Gæld til associerede virksomheder		876	842
Anden gæld		750.845	587.158
Periodeafgrænsningsposter		11.400	8.800
Kortfristede gældsforpligtelser		6.454.980	21.579.245
Gældsforpligtelser		70.753.591	85.775.505
Passiver		87.319.169	103.734.962
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkelstående begivenheder. Med udgangspunkt heri anvendes den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, da ledelsen anser denne som den mest velegnede.

Såfremt ejendommen skal realiseres inden for en kort tidsperiode vil der knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdifastsættelsen af ejendommene.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-13.700.000	-4.100.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.370.921</u>	<u>-2.081.301</u>
	<u>-12.329.079</u>	<u>-6.181.301</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	600.000	1.050.000
Andre omkostninger til social sikring	5.237	10.708
Andre personaleomkostninger	<u>1.605</u>	<u>1.744</u>
	<u>606.842</u>	<u>1.062.452</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
4 Andre driftsomkostninger		
Akkordering med associeret virksomhed	<u>2.624.953</u>	<u>0</u>
	<u>2.624.953</u>	<u>0</u>
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af underskud i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>-1.312.357</u>
	<u>0</u>	<u>-1.312.357</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	523.281	482.205
Andre finansielle indtægter	13.562.070	0
Valutakursgevinster	0	97.989
	<u>14.085.351</u>	<u>580.194</u>

Andre finansielle indtægter består i al væsentlighed af indtægt ved akkordordning indgået med kreditinstitutter.

7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	34	218
Andre finansielle omkostninger	4.068.940	4.152.873
Valutakurstab	110.898	0
	<u>4.179.872</u>	<u>4.153.091</u>

8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-159.206	-1.132.231
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-148.194
	<u>-159.206</u>	<u>-1.280.425</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>91.147.761</u>
Kostpris 31. december	<u>91.147.761</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.652.239
Årets værdireguleringer	<u>-13.700.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-10.047.761</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>81.100.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	-41.667	41.667
Afgang i årets løb	41.667	0
Kostpris 31. december	0	41.667
Værdireguleringer 1. januar	41.667	-41.667
Årets afgang	-41.667	0
Årets resultat	0	-1.312.357
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	1.312.357
Værdireguleringer 31. december	0	-41.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	127.000	6.185.243	6.312.243
Årets resultat	0	115.519	115.519
Egenkapital 31. december	127.000	6.300.762	6.427.762

Selskabskapitalen består af 127 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.528.766	52.714.576
Mellem 1 og 5 år	17.071.548	10.795.569
Langfristet del	<u>63.600.314</u>	<u>63.510.145</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>63.600.314</u>	<u>63.510.145</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	698.297	686.115
Langfristet del	<u>698.297</u>	<u>686.115</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	750.845	587.158
	<u>1.449.142</u>	<u>1.273.273</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på	81.100.000	94.800.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Tinglyst 3 pantebreve i selskabets ejendomme på hhv. DKK 5.000.000, DKK 7.500.000 og DKK 2.500.000 med en regnskabsmæssig værdi på	81.100.000	94.800.000
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kristiansen og Kure Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabsgrundlag

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttotab efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele, der omfatter en minoritetskapitalandel i et ikke børsnoteret selskab, indregnes til dagsværdi, der måles til en tilnærmet salgsværdi ved hjælp af den forholdsmæssige andel af selskabets indre værdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Indtægter af værdipapirer der er anlægsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter markedsværdi af renteswaps.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings- ejendomme.

Regnskabspraksis

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Gældsforpligtelser, udover gældsforpligtelser hørende til investeringsejendomme, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår