
Højvang 2 A/S

Ahlgade 60 2. sal, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 08 04 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/10 2016

Filip Dyvekær
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Højvang 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. oktober 2016

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Filip Dyvekær
formand

Hasse Rasmussen

Peter Guldager Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Højvang 2 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Højvang 2 A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Holbæk, den 7. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Højvang 2 A/S
Ahlgade 60 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 08 04 52
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Filip Dyvekær, formand
Hasse Rasmussen
Peter Guldager Christiansen

Direktion

Hasse Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af faste ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 3.503.009, heraf værdireguleringer på DKK -4.866.650, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.302.147.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		935.640	965.090
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-4.866.650	0
Bruttotab efter værdireguleringer		-3.931.010	965.090
Finansielle indtægter	2	43.421	43.224
Finansielle omkostninger	3	-187.116	-229.471
Resultat før skat		-4.074.705	778.843
Skat af årets resultat	4	571.696	-166.224
Årets resultat		-3.503.009	612.619

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.503.009	612.619
		-3.503.009	612.619

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		10.750.000	15.616.650
Materielle anlægsaktiver	5	10.750.000	15.616.650
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.119.135	1.075.978
Finansielle anlægsaktiver		1.119.135	1.075.978
Anlægsaktiver		11.869.135	16.692.628
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.106	10.688
Andre tilgodehavender		28.487	7.729
Udskudt skatteaktiv	7	79.000	0
Periodeafgrænsningsposter		14.400	13.700
Tilgodehavender		126.993	32.117
Likvide beholdninger		282.869	124.777
Omsætningsaktiver		409.862	156.894
Aktiver		12.278.997	16.849.522

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		2.702.147	6.205.156
Egenkapital	6	3.302.147	6.805.156
Hensættelse til udskudt skat	7	0	491.000
Hensatte forpligtelser		0	491.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.017.161	6.561.828
Kreditinstitutter		1.547.605	1.783.605
Langfristet gæld	8	7.564.766	8.345.433
Gæld til realkreditinstitutter	8	551.348	544.848
Kreditinstitutter	8	236.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.125	48.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		191.717	265.457
Anden gæld		380.894	349.230
Kortfristet gæld		1.412.084	1.207.933
Gældsforpligtelser		8.976.850	9.553.366
Passiver		12.278.997	16.849.522
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. maj	600.000	6.205.156	6.805.156
Årets resultat	0	-3.503.009	-3.503.009
Egenkapital 30. april	600.000	2.702.147	3.302.147

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		-3.503.009	612.619
Reguleringer	11	4.438.649	352.471
Ændring i driftskapital	12	20.115	52.971
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		955.755	1.018.061
Renteindbetalinger og lignende		43.421	43.224
Renteudbetalinger og lignende		-187.716	-229.471
Pengestrømme fra ordinær drift		811.460	831.814
Betalt selskabsskat		1.696	16.076
Pengestrømme fra driftsaktivitet		813.156	847.890
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-427.183	-545.811
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-110.984	-178.419
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-116.897	-18.853
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-655.064	-743.083
Ændring i likvider		158.092	104.807
Likvider 1. maj		124.777	19.970
Likvider 30. april		282.869	124.777
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		282.869	124.777
Likvider 30. april		282.869	124.777

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Højvang 2 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.157	43.062
Andre finansielle indtægter	264	162
	<u>43.421</u>	<u>43.224</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.956	10.286
Andre finansielle omkostninger	179.160	219.185
	<u>187.116</u>	<u>229.471</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	0
Årets udskudte skat	-571.696	166.224
	<u>-571.696</u>	<u>166.224</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	15.616.650
Kostpris 30. april	15.616.650
Værdireguleringer 1. maj	0
Årets værdireguleringer	-4.866.650
Værdireguleringer 30. april	-4.866.650
Regnskabsmæssig værdi 30. april	10.750.000

I tidligere år er der aktiveret renteomkostninger på DKK 482.394. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investerings-ejendomme.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate på 9,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	8,50	9,00	9,50
Dagsværdi	11.382.000	10.750.000	10.184.000
Ændring i dagsværdi	632.000	0	-566.000

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital 1. maj	600.000	600.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	100.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. april	600.000	600.000	600.000	500.000	500.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-330.200	637.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-79.300	-146.000
Overført til udskudt skatteaktiv	409.500	0
	<u>0</u>	<u>491.000</u>

Udskudt skat er afsat med % svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	409.500	0
Nedskrivning til vurderet værdi	-330.500	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>79.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristet gæld

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.933.420	4.543.421
Mellem 1 og 5 år	2.083.741	2.018.407
Langfristet del	<u>6.017.161</u>	<u>6.561.828</u>
Inden for 1 år	<u>551.348</u>	<u>544.848</u>
	<u>6.568.509</u>	<u>7.106.676</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	472.000	637.322
Mellem 1 og 5 år	1.075.605	1.146.283
Langfristet del	<u>1.547.605</u>	<u>1.783.605</u>
Inden for 1 år	<u>236.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.783.605</u>	<u>1.783.605</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger	10.750.000	15.616.650
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	10.750.000	15.616.650
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernforbundet selskabs gæld til pengeinstitut:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	10.750.000	0
Eventualforpligtelser		

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S L/Ejendom II, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S L/Ejendom II, Ahlgade 60, 4300 Holbæk

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-43.421	-43.224
Finansielle omkostninger	187.116	229.471
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4.866.650	0
Skat af årets resultat	-571.696	166.224
	<u>4.438.649</u>	<u>352.471</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-15.877	197.831
Ændring i leverandører m.v.	35.992	-144.860
	<u>20.115</u>	<u>52.971</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Højvang 2 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. april 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med DKK 0 og årets resultat med DKK 0. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med DKK 0 og den samlede balancesum med DKK 0. Egenkapitalen er påvirket med DKK 0. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år.

Regnskabspraksis

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskat.

Egenkapital

Udbytte

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

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 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.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.