
VISION Teglværksgade Invest ApS

Bredgade 38 st, 1260 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 31 51 54 67

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/4 2023

Jens Bolding Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VISION Teglværksgade Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2023

Direktion

Claus Skytte
Adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Schou
Formand

Carsten Greve Iversen

Jens Bolding Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VISION Teglværksgade Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VISION Teglværksgade Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 24. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Lasse Berg
statsautoriseret revisor
mne35811

Selskabsoplysninger

Selskabet	VISION Teglværksgade Invest ApS Bredgade 38 st 1260 København K CVR-nr: 31 51 54 67 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København K
Bestyrelse	Jørgen Schou, formand Carsten Greve Iversen Jens Bolding Jensen
Direktion	Claus Skytte
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 13.539, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 55.763.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykt velvillighed til fortsat i fornødent omfang, at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		14.424	8.496
Værdiregulering af investeringsaktiver		7.222	58.738
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		21.646	67.234
Finansielle indtægter		764	27
Finansielle omkostninger	1	-5.050	-2.148
Resultat før skat		17.360	65.113
Skat af årets resultat	2	-3.821	-13.619
Årets resultat		13.539	51.494

Resultatdisponering

	2022	2021
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	200.000	0
Overført resultat	-186.461	51.494
	13.539	51.494

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		513.500	505.544
Materielle anlægsaktiver	3	513.500	505.544
Anlægsaktiver		513.500	505.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	626
Andre tilgodehavender		953	1.261
Selskabsskat		0	186
Tilgodehavender		953	2.073
Likvide beholdninger		0	3.899
Omsætningsaktiver		953	5.972
Aktiver		514.453	511.516

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		200	200
Overført resultat		55.563	242.023
Egenkapital		55.763	242.223
Hensættelse til udskudt skat		62.405	60.660
Hensatte forpligtelser		62.405	60.660
Gæld til realkreditinstitutter		130.098	61.041
Deposita		489	850
Langfristede gældsforpligtelser	4	130.587	61.891
Gæld til realkreditinstitutter	4	4.656	7.051
Kreditinstitutter		135.496	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		296	325
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.989	129.795
Selskabsskat		2.076	372
Deposita		6.453	6.262
Anden gæld		2.732	2.104
Periodeafgrænsningsposter		0	833
Kortfristede gældsforpligtelser		265.698	146.742
Gældsforpligtelser		396.285	208.633
Passiver		514.453	511.516
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	200	242.024	242.224
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	13.539	13.539
Egenkapital 31. december	200	55.563	55.763

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.793	1.912
Andre finansielle omkostninger	<u>2.257</u>	<u>236</u>
	<u>5.050</u>	<u>2.148</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.076	186
Årets udskudte skat	1.745	12.378
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>1.055</u>
	<u>3.821</u>	<u>13.619</u>

Noter til årsregnskabet

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	306.066
Tilgang i årets løb	735
Kostpris 31. december	<u>306.801</u>
Værdireguleringer 1. januar	199.478
Årets værdireguleringer	7.221
Værdireguleringer 31. december	<u>206.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>513.500</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende på Teglværksgade og Rønnegade i København. Ejendommene indeholder 185 boliglejemål og 19 erhvervslejemål.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern valuarvurdering og forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Teglværksgade 27 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	116.600.000	119.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.660.830	14.097.120
Afkastkrav, bolig	3,50%	3,50%
Afkastkrav, erhverv	4,50%	4,50%
Bolig, kvm	2.088	2.088
Erhverv, kvm	632	429
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	1.695	1.695
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	680	921
Driftsomkostninger pr. kvm	191	249

Dagsværdien for Teglværksgade 31 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	361.200.000	352.644.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	5.061.921	40.969.755
Afkastkrav, bolig	3,75%	3,50%
Bolig, kvm	6.013	6.013
Lejeindtægter pr. kvm, bolig	2.583	2.486
Driftsomkostninger pr. kvm	607	433

Dagsværdien for Rønnegade 9 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	35.700.000	33.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	498.249	3.671.446
Afkastkrav, erhverv	4,25%	4,50%
Erhverv, kvm	1.215	1.215
Lejeindtægter pr. kvm, erhverv	1.545	1.451
Driftsomkostninger pr. kvm	334	310

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Der er anvendt en gennemsnitlig afkastprocent som basis, beregnet på baggrund af de tre ejendomme.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,5	4,00	4,5
Dagsværdi	586.857	513.500	456.444
Ændring i dagsværdi	73.357	0	-57.056

Noter til årsregnskabet

4. 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:

	2022	2021
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	112.268	32.894
Mellem 1 og 5 år	17.830	28.147
Langfristet del	130.098	61.041
Inden for 1 år	4.656	7.051
	<u>134.754</u>	<u>68.092</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	489	850
Langfristet del	489	850
Inden for 1 år	6.453	6.262
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	6.453	6.262
	<u>6.942</u>	<u>7.112</u>
	2022	2021
	TDKK	TDKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 513.500 505.544

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantbrev på nom. TDKK 2.500 og skadesløsbrev TDKK 36.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 513.500 505.544

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VISION Properties A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
VISION Properties A/S	Sommersted

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Teglværksgade Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

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 investeringsejendomme 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.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

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 provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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