

Keldgaard Bolig ApS

Kirkestien 4, Almind, 8800 Viborg
CVR-nr. 32 33 92 20

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.03.22

Mathias Serup Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 21

Selskabet

Keldgaard Bolig ApS
Kirkestien 4, Almind
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 32 33 92 20
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mathias Serup Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Modervirksomhed

Keldgaard Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Keldgaard Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. januar 2022

Direktionen

Mathias Serup Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Keldgaard Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keldgaard Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 31. januar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejemål i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.141.575 mod DKK 2.251.228 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.232.678.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Keldgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, således likviditetsberedskabet for det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste	2.812.760	3.369.024
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.116	1.179.809
Resultat af primær drift	2.843.876	4.548.833
2 Finansielle indtægter	21.976	37.441
3 Finansielle omkostninger	-1.484.115	-1.700.653
Resultat før skat	1.381.737	2.885.621
4 Skat af årets resultat	-240.162	-634.393
Årets resultat	1.141.575	2.251.228

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.400.000	0
Overført resultat	-14.258.425	2.251.228
I alt	1.141.575	2.251.228

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	62.881.242	62.850.126
5	Materielle anlægsaktiver i alt	62.881.242	62.850.126
	Anlægsaktiver i alt	62.881.242	62.850.126
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	152.222	105.297
	Andre tilgodehavender	59.295	112.752
	Tilgodehavender i alt	211.517	218.049
6	Likvide beholdninger	50.000	453.158
	Omsætningsaktiver i alt	261.517	671.207
	Aktiver i alt	63.142.759	63.521.333

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	97.000	97.000
	Overført resultat	735.678	14.767.283
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	15.400.000	0
	Egenkapital i alt	16.232.678	14.864.283
	Hensættelser til udskudt skat	615.000	608.000
	Hensatte forpligtelser i alt	615.000	608.000
7	Gæld til realkreditinstitutter	41.118.669	42.625.153
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	848.374	0
7	Anden gæld	470.928	868.879
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.437.971	43.494.032
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.541.780	1.288.066
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	410.779	401.693
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	27.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.014.740
	Deposita	1.309.472	1.319.488
	Selskabsskat	297.137	365.715
	Anden gæld	120.045	3.098
	Periodeafgrænsningsposter	150.397	134.718
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.857.110	4.555.018
	Gældsforpligtelser i alt	46.295.081	48.049.050
	Passiver i alt	63.142.759	63.521.333

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Afledte finansielle instrumenter

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	97.000	12.550.370	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-43.993	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	9.678	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.251.228	0
Saldo pr. 31.12.20	97.000	14.767.283	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	97.000	14.767.283	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	290.795	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-63.975	0
Forslag til resultatdisponering	0	-14.258.425	15.400.000
Saldo pr. 31.12.21	97.000	735.678	15.400.000

1. Oplysninger om fortsat drift

Keldgaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet, således likviditetsberedskabet for det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt.

	2021 DKK	2020 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	16.217
Øvrige finansielle indtægter	21.976	21.224
I alt	21.976	37.441

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	43.222	39.365
Øvrige finansielle omkostninger	1.440.893	1.661.288
I alt	1.484.115	1.700.653

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	297.137	365.715
Årets regulering af udskudt skat	-56.975	268.678
I alt	240.162	634.393

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	60.274.283
Kostpris pr. 31.12.21	60.274.283
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	2.575.843
Dagsværdireguleringer i året	31.116
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	2.606.959
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	62.881.242

6. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 50 som er deponeret til sikring af selskabets renteswap.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.434.624	35.355.948	42.553.293	43.913.219
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	848.374	848.374	0
Anden gæld	107.156	126.954	578.084	868.879
I alt	1.541.780	36.331.276	43.979.751	44.782.098

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	62.881.242	-578.084	62.303.158
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	31.116	0	31.116
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	226.820	226.820

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investerings-
ejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.969 og af-
kastkrav mellem 4,86%-7,84%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendomme-
nes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og beting-
elserne i lejekontrakter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuel-
le afkastkrav for tilsvarende ejendomme

Investerings ejendommene består af 43 boligejendomme indholdene 117 lejemål beliggende i
Viborg og omegn. Ejendommenes samlede etageareal udgør 8.847 kvm. Tomgangen har his-
torisk været meget lav på selskabets ejendomme. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår
i lejeloven.

Følgende væsentlige forhold gældende ved opgørelse af dagsværdierne:

- Det er forudsat, at der i det kommende regnskabsår er fuld udlejning af lejemålene
- Ejendomsomkostningerne forventes at ligge på det gennemsnitlige realiserede niveau i
de seneste tre år
- Deposita på t.DKK 1.309 er tillagt ejendommenes beregnede dagsværdi
- Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien af selskab-
ets investeringsejendomme.

9. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 5.339 og en løbetid på 10 år til udløb den 29.12.2028. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -578. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 291 direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Keldgaard Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 42.529, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 62.881

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.179, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 51.604. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 3.625 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.554 henligger i selskabets besiddelse..

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.