

# Aalborg Apartments ApS

K. Christensens vej 2 L, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 33 15 06 87

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.02.20

Jan Højer Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

**Selskabet**

---

Aalborg Apartments ApS  
K. Christensens vej 2 L  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 33 15 06 87  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Højer Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Aalborg Apartments ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 11. februar 2020

**Direktionen**

Jan Højer Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Aalborg Apartments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Apartments ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 11. februar 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26805

## HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2019	2018	2017	2016	2015
---------------	------	------	------	------	------

*Resultat*

Resultat af primær drift	4.676	3.928	2.445	1.309	478
Indeks	978	822	512	274	100
Årets resultat	3.095	2.544	1.639	832	204
Indeks	1.517	1.247	803	408	100

*Balance*

Samlede aktiver	60.593	51.536	36.495	21.706	10.340
Indeks	586	498	353	210	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	51.123	51.123	36.210	20.628	10.296
Indeks	497	497	352	200	100
Egenkapital	23.013	18.988	11.226	6.326	3.194
Indeks	721	594	351	198	100

## Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
--	------	------	------	------	------

*Soliditet*

Egenkapitalandel	38%	37%	31%	29%	31%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalandel:

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 3.094.752 mod DKK 2.544.136 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.012.726.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.160.002</b>	<b>2.462.532</b>
1	Personaleomkostninger	-958.761	-880.939
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.201.241</b>	<b>1.581.593</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.345	-143.513
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.137.896</b>	<b>1.438.080</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.537.877	2.489.897
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.675.773</b>	<b>3.927.977</b>
	Andre driftsomkostninger	-11.928	-20.584
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.663.845</b>	<b>3.907.393</b>
	Finansielle indtægter	-14	0
2	Finansielle omkostninger	-595.609	-645.679
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.068.222</b>	<b>3.261.714</b>
	Skat af årets resultat	-973.470	-717.578
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.094.752</b>	<b>2.544.136</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	3.094.752	2.544.136
	<b>I alt</b>	<b>3.094.752</b>	<b>2.544.136</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	59.950.608	50.602.630
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.167	519.893
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.972.775</b>	<b>51.122.523</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.972.775</b>	<b>51.122.523</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.764	12.000
	Andre tilgodehavender	561.452	342.777
	Periodeafgrænsningsposter	13.378	40.207
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>603.594</b>	<b>394.984</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.202</b>	<b>18.416</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>619.796</b>	<b>413.400</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.592.571</b>	<b>51.535.923</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	458.000	438.000
	Overført resultat	22.554.726	18.549.849
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.012.726</b>	<b>18.987.849</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.887.471	1.115.406
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.887.471</b>	<b>1.115.406</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	24.463.590	24.261.980
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.124.349	3.465.719
4	Deposita	1.090.366	942.574
4	Anden gæld	40.876	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.719.181</b>	<b>28.670.273</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	990.204	951.797
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.985.028	781.102
	Gæld til tilknyttede virksomheder	988.389	260.217
	Selskabsskat	181.696	29.159
	Anden gæld	827.876	740.120
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.973.193</b>	<b>2.762.395</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.692.374</b>	<b>31.432.668</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>60.592.571</b>	<b>51.535.923</b>

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	333.000	10.892.864
Kapitalforhøjelse	105.000	5.145.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-66.276
Skat af egenkapitalbevægelser	0	34.125
Forslag til resultatdisponering	0	2.544.136
Saldo pr. 31.12.18	438.000	18.549.849
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	438.000	18.549.849
Kapitalforhøjelse	20.000	980.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-89.584
Skat af egenkapitalbevægelser	0	19.709
Forslag til resultatdisponering	0	3.094.752
Saldo pr. 31.12.19	458.000	22.554.726

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	803.860	790.776
Pensioner	77.768	43.019
Andre omkostninger til social sikring	28.362	18.973
Andre personaleomkostninger	48.771	28.171
I alt	958.761	880.939
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	29.888	113.910
Renteomkostninger i øvrigt	422.556	371.851
Øvrige finansielle omkostninger	143.165	159.918
Øvrige finansielle omkostninger i alt	565.721	531.769
I alt	595.609	645.679

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.19	46.631.570	652.750
Tilgang i året	7.971.161	0
Afgang i året	-1.194.809	-622.750
Kostpris pr. 31.12.19	53.407.922	30.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-132.857
Afskrivninger i året	0	313.393
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-188.369
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-7.833
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	4.085.834	0
Dagsværdireguleringer i året	2.456.852	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	6.542.686	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	59.950.608	22.167

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.873 og en afkastprocent mellem 4,00% og 7,60%. Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	990.204	20.547.372	25.453.794	25.213.777
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	5.124.349	3.465.719
Deposita	0	0	1.090.366	942.574
Anden gæld	0	0	40.876	0
I alt	990.204	20.547.372	31.709.385	29.622.070

#### 5. 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 6.500 og en løbetid på 5 år til udløb den 29.09.23 og 30.12.24. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -245. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 90, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

#### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.454 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.951.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.575, der giver pant investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 59.951. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed selskabets kreditorer.

## 8. 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.

### 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.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 ved 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.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	Rest- Brugstid, værdi, år procent	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt gevinster og tab på gældsforpligtelser 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

## 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

### 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.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.