

Kontiki Ejendomme ApS

Bredgade 3, 1260 København K
CVR-nr. 33 76 31 23

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.06.18

Niels Boel Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

Selskabet

Kontiki Ejendomme ApS
Bredgade 3
1260 København K
CVR-nr.: 33 76 31 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Niels Boel Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Lergravsvej 53 ApS, København K
Kontiki Ejendomme II ApS, København K
Bentzonsvej 11 ApS, København

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Kontiki Ejendomme 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2018

Direktionen

Niels Boel Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kontiki Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kontiki Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Søborg, den 19. juni 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Ladegaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18830

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	3.813.862	3.481.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.220.646	17.686.528
Resultat af primær drift	11.034.508	21.167.563
Andre driftsomkostninger	0	-330.000
Resultat før finansielle poster	11.034.508	20.837.563
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.548.140	30.726.538
Andre finansielle indtægter	101.459	17.654
² Andre finansielle omkostninger	-3.511.920	-1.667.172
Resultat før skat	9.172.187	49.914.583
Skat af årets resultat	-1.770.011	-4.225.432
Årets resultat	7.402.176	45.689.151
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.719.101	30.769.052
Overført resultat	9.121.277	14.920.099
I alt	7.402.176	45.689.151

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	173.021.933	104.087.644
3	Materielle anlægsaktiver i alt	173.021.933	104.087.644
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.227.419	38.916.391
	Finansielle anlægsaktiver i alt	46.227.419	38.916.391
	Anlægsaktiver i alt	219.249.352	143.004.035
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.754	11.626
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.925.883	7.383.932
	Andre tilgodehavender	3.549.894	21.412
	Periodeafgrænsningsposter	40.081	34.014
	Tilgodehavender i alt	21.625.612	7.450.984
	Likvide beholdninger	249.404	25.439
	Omsætningsaktiver i alt	21.875.016	7.476.423
	Aktiver i alt	241.124.368	150.480.458

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.811.290	33.530.391
Overført resultat		56.917.481	47.796.204
Egenkapital i alt		88.808.771	81.406.595
Hensættelser til udskudt skat		7.463.604	6.011.097
Hensatte forpligtelser i alt		7.463.604	6.011.097
5 Gæld til realkreditinstitutter		63.372.031	45.696.803
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter		13.773.115	0
5 Deposita		889.093	667.679
Langfristede gældsforpligtelser i alt		78.034.239	46.364.482
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.005.986	1.955.071
Gæld til øvrige kreditinstitutter		25.054.957	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		486.801	322.952
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.867.948	12.781.727
Selskabsskat		115.960	512.434
Anden gæld		21.286.102	1.126.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		66.817.754	16.698.284
Gældsforpligtelser i alt		144.851.993	63.062.766
Passiver i alt		241.124.368	150.480.458
6 Eventualforpligtelser			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	80.000	33.530.391	47.796.204	81.406.595
Forslag til resultatdisponering	0	-1.719.101	9.121.277	7.402.176
Saldo pr. 31.12.17	80.000	31.811.290	56.917.481	88.808.771

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i fast ejendom, i selskabet eller via datterselskab.

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	112.690
Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.511.920	1.554.482
<hr/>		
I alt	3.511.920	1.667.172
<hr/>		

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	83.615.015
Tilgang i året	110.713.643
Afgang i året	-46.566.794
Kostpris pr. 31.12.17	147.761.864
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	20.472.630
Dagsværdireguleringer i året	4.787.439
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	25.260.069
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	173.021.933

Selskabet anvender den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommen.

For ejendommen Scandiagade 15, København, er dagsværdien fastansat på baggrund af en valuarvurdering pr. 1. maj 2018. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 59.400 inkl. t.DKK 4.700 i værdi for byggeretter..

For ejendommen Allegade 4, Frederiksberg, er dagsværdien fastansat på baggrund af normalindtjeningsmodellen ud fra lejeindtægter t.DKK 652, driftsomkostninger på t.DKK 198 og en afkastprocent på 2,72%. Ikke-udlejede lejligheder er værdiansat til en kvm-pris på 45.000. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 35.400. Ejendommen er under totalrenovering og er beliggende i Frederiksberg Kommune.

For ejendommen Væversgade 3, København, er dagsværdien skønnet til at udgøre ejendommens kostpris med tillæg af forbedringer, da ejendomme er ansaffet og begyndt udviklet i regnskabsåret. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 28.861.

For ejendommen Allegade 18, Frederiksberg, er dagsværdien fastsat på baggrund af salgsoptstilling hos ejendomsmægler. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 25.500.

For ejendommen Valby Langgade 7B, Valby, er dagsværdien fastsat på baggrund af salgsoptstilling hos ejendomsmægler. Ejendommen er værdiansat til t.DKK 21.195

For ejendommen Lucernemarken 7, Espergærde, er dagsværdien skønnet til at udgøre ejendommens kostpris med tillæg af forbedringer, da ejendommen er anskaffet og påbegyndt udviklet i regnskabsåret. Ejendommene er værdiansat til t,DKK. 2.666.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	5.386.000
Tilgang i året	9.080.129
Afgang i året	-50.000
Kostpris pr. 31.12.17	14.416.129
Opskrivninger pr. 01.01.17	33.530.391
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-6.684.909
Årets resultat fra kapitalandele	3.466.808
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	1.499.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	31.811.290
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	46.227.419
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	2.628.456	51.909.385	66.000.487	47.651.874
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.377.530	9.643.074	18.150.645	0
Deposita	0	0	889.093	667.679
I alt	7.005.986	61.552.459	85.040.225	48.319.553

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 5.517 på balancedagen, hvoraf t.DKK 516 er indregnet i balancen. 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 og private pantebreve er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 173.022.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000 til sikkerhed for mellemværender. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.DKK 25.500.

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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet.

Investeringsejendommen i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme".]

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomheds-sammenslutninger".

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

8. 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.