

Kontiki Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.20

Tommy Paulsen
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 19 |

Selskabet

Kontiki Ejendomme ApS
Bredgade 3
1260 København K
Telefon: 21 81 00 58
Hjemsted: København
CVR-nr.: 33 76 31 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Niels Boel Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2020

Direktionen

Niels Boel Sørensen

Til kapitalejeren i Kontiki Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kontiki Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 29. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Ladegaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18830

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 4.458.074 | 2.231.437 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -5.937.601 | -11.352.261 |
| Resultat af primær drift | -1.479.527 | -9.120.824 |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -819.848 | -8.816.514 |
| Andre finansielle indtægter | 16.268 | 64.085 |
| Andre finansielle omkostninger | -4.022.039 | -5.829.470 |
| Resultat før skat | -6.305.146 | -23.702.723 |
| Skat af årets resultat | 972.743 | 3.382.543 |
| Årets resultat | -5.332.403 | -20.320.180 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -819.848 | -18.530.014 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 5.000.000 | 0 |
| Overført resultat | -9.512.555 | -1.790.166 |
| I alt | -5.332.403 | -20.320.180 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 158.998.438 | 160.190.955 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 158.998.438 | 160.190.955 |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 52.227.557 | 53.047.405 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 52.227.557 | 53.047.405 |
| | Anlægsaktiver i alt | 211.225.995 | 213.238.360 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 204.130 | 5.029.536 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.809.193 | 1.568.998 |
| | Andre tilgodehavender | 807.081 | 840.963 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 120.077 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.820.404 | 7.559.574 |
| | Likvide beholdninger | 344.196 | 221.977 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.164.600 | 7.781.551 |
| | Aktiver i alt | 214.390.595 | 221.019.911 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 12.461.428 | 13.281.276 |
| | Overført resultat | 45.614.761 | 55.127.316 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 5.000.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 63.156.189 | 68.488.592 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 2.352.992 | 3.490.031 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 2.352.992 | 3.490.031 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 86.167.371 | 62.909.803 |
| 4 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 5.781.085 |
| 4 | Deposita | 1.497.998 | 691.553 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 87.665.369 | 69.382.441 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.161.443 | 7.940.699 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 3.834.502 | 4.776.521 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 314.911 | 636.972 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 29.170.858 | 34.888.192 |
| | Selskabsskat | 164.296 | 591.030 |
| | Anden gæld | 25.094.630 | 30.491.347 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 475.405 | 334.086 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 61.216.045 | 79.658.847 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 148.881.414 | 149.041.288 |
| | Passiver i alt | 214.390.595 | 221.019.911 |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|---|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 80.000 | 13.281.276 | 55.127.316 | 0 | 68.488.592 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -819.848 | -9.512.555 | 5.000.000 | -5.332.403 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 80.000 | 12.461.428 | 45.614.761 | 5.000.000 | 63.156.189 |

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|----------|------------|
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -819.848 | -7.267.450 |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 0 | -881.500 |
| Afskrivning på goodwill | 0 | -667.564 |
| I alt | -819.848 | -8.816.514 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 154.092.752 |
| Tilgang i året | 12.397.158 |
| Afgang i året | -8.199.378 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 158.290.532 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 | 6.098.143 |
| Dagsværdireguleringer i året | -5.390.237 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 | 707.906 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 158.998.438 |

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Princippet i værdiansættelse til dagsværdi efter denne metode indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres et 10-årigt driftsbudget. Efter budgetperioden (terminalperioden) anvender modellen en konstant vækst.

Driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse fastsættes individuelt under hensyn til ejendommens karakter. Der budgetteres på baggrund af kendte forhold. Driftsomkostninger normaliseres i terminalperioden. I opgørelsen af ejendommens nettoindtægt omkostningsføres endvidere beløb til administration.

De enkelte ejendommers nettoindtægt tilbagediskonteres med et til hver enkelt ejendom fastsat afkastkrav. Den herefter beregnede værdi udgør den regnskabsmæssige værdi. Ved fastlæggelse af afkastkravene er der taget hensyn til typen af ejendom, ejendommens stand, beliggenhed m.v.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav, gennemsnit: 4,72%
Forventet vækst: 2%

Tre af selskabets ejendomme er solgt primo 2020 og er værdisansat til salgsprisen, svarende til tDKK. 70.964.

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 | 2.161.443 | 39.916.462 | 88.328.814 | 65.584.456 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 11.047.131 |
| Deposita | 0 | 1.497.998 | 1.497.998 | 691.553 |
| I alt | 2.161.443 | 41.414.460 | 89.826.812 | 77.323.140 |

5. 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 288 på balancedagen, hvoraf t.DKK 164 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

5. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet er blevet sagsøgt i en sag vedrørende mangler i forbindelse med salg af en ejendom. Beløbsmæssigt udgør manglerne t.DKK 300. Selskabets ledelse forventer at vinde sagen, hvorfor omkostninger ikke er medtaget i regnskabet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 88.329 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 158.998.

7. 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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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 administrationselskab 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Egenkapital

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

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

7. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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