

Ejendomsselskabet Udsigten A/S

c/o Haugaard Braad Advokatfirma, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 15 40 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2019.

Per Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Udsigten A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2019

Direktion

Per Kristensen
Direktør

Bestyrelse

Jørn Rosenmeier
Formand

Per Kristensen

Morten Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Udsigten A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Udsigten A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 8. april 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Udsigten A/S c/o Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 39 15 40 64 |
| | Stiftet: 7. december 2017 |
| | Hjemsted: Aalborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jørn Rosenmeier, Formand Per Kristensen Morten Jensen |
| Direktion | Per Kristensen, Direktør |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelse | Spar Nord Bank A/S, Østeraagade 12, 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom, at udøve virksomhed i forbindelse hermed, at drive anden investeringsvirksomhed efter bestyrelsens bestemmelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -20 t.kr. mod -26 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -559 t.kr. mod -20 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet ejer en byggegrund der er i gang med at blive udviklet til en boligudlejningsejendom med i alt 84 lejligheder og har pr. 1. januar 2018 spaltet Ejendomsselskabet Sohngårdsholmsvej A/S fra der ejer den i 2017 købte kontorejendom, og udmatrikuleringen af ejendom og grund er igangsat.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/1 - 31/12 2018 kr. | 7/12 - 31/12 2017 kr. |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Bruttotab | -20.000 | -26.217 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -791.311 | 0 |
| Resultat før skat | -811.311 | -26.217 |
| Skat af årets resultat | 251.900 | 5.768 |
| Årets resultat | -559.411 | -20.449 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -559.411 | -20.449 |
| Disponeret i alt | -559.411 | -20.449 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2018 | 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 20.102.839 | 0 |
| 3 Investeringsejendomme | 0 | 73.747.285 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>20.102.839</u> | <u>73.747.285</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>20.102.839</u> | <u>73.747.285</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 84.528 | 5.768 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 173.140 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 133.923 |
| Tilgodehavender i alt | <u>257.668</u> | <u>139.691</u> |
| Likvide beholdninger | <u>10.000.000</u> | <u>1.273.585</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>10.257.668</u> | <u>1.413.276</u> |
| Aktiver i alt | <u>30.360.507</u> | <u>75.160.561</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2018 | 2017 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 2.000.000 | 1.000.000 |
| 5 | Overkurs ved emission | 0 | 15.000.000 |
| 6 | Overført resultat | 8.520.710 | -20.449 |
| | Egenkapital i alt | 10.520.710 | 15.979.551 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 7 | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 49.469.280 |
| | Deposita | 0 | 973.735 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 50.443.015 |
| | Gældsforpligtelser | 8.000.000 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000 | 1.352.755 |
| | Ansvarlig lånekapital | 7.314.462 | 7.300.000 |
| | Anden gæld | 4.505.335 | 85.240 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 19.839.797 | 8.737.995 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 19.839.797 | 59.181.010 |
| | Passiver i alt | 30.360.507 | 75.160.561 |
| | | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 | Eventualposter | | |

Noter

| | 1/1 - 31/12 2018 kr. | 7/12 - 31/12 2017 kr. |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 22.938 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 768.373 | 0 |
| | 791.311 | 0 |
| 2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 16.289.189 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 3.813.650 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | 20.102.839 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 20.102.839 | 0 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| <p>Selskabet anskaffede en investeringsejendom i 2017 for 73,7 mio. kr. Ved spaltning pr. 1. januar 2018 er der sket en opdeling så investeringsejendommen er overført til et søsterselskab og en byggegrund med kostpris på 16,3 mio. kr. er overført til ejendomme under opførelse.</p> | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 1.000.000 | 500.000 |
| Kontant kapitaludvidelse | 1.000.000 | 500.000 |
| | 2.000.000 | 1.000.000 |
| 5. Overkurs ved emission | | |
| Kontant kapitaludvidelse i året | 9.000.000 | 15.000.000 |
| Overkurs ved emission, flyttet til overført resultat | -9.000.000 | 0 |
| | 0 | 15.000.000 |

Overkurs ved emission primo på 15 mio. kr. er korrigeret til kr. 0 pr. 1. januar 2018 som følge af spaltning.

Noter

| | 31/12 2018 kr. | 31/12 2017 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | -20.449 | 0 |
| Korrektion vedrørende spaltning 1. januar 2018 | 100.570 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -559.411 | -20.449 |
| Overført fra overkurs ved emission | 9.000.000 | 0 |
| | 8.520.710 | -20.449 |
| 7. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 8.000.000 | 49.469.280 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -8.000.000 | 0 |
| | 0 | 49.469.280 |
| 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| <p>Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.18 udgør 20 mio. kr.</p> <p>Der er ikke foretaget endelig matrikulering ej heller lyst skøde, hvormed Ejendomsselskabet Udsigten A/S pr. balancedagen står som juridisk ejer af Sohngårdsholmsvej 2, samt pant i hele matriklen. Dette medfører at følgende sikkerheder er tinglyst i ejendommen pr. 31.12.18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ejerpantebreve på 27 mio. kr. - Realkreditpantebreve på 23 mio. kr. | | |
| 9. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| <p>Kautionsforpligtelser:</p> <p>Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds banklån. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 7 mio. kr.</p> | | |

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S, CVR-nr. 10132053 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 169 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 402 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Udsigten A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I kostprisen indregnes finansieringsomkostninger direkte tilknyttet aktivet. Er geninvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Udsigten A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.