

---

# ***Ejendomsselskabet DP 1 A/S***

Merkurvej 2, 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/1 - 30/4)

---

CVR-nr. 39 69 95 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/6 2021

Torben Østergaard-Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsselskabet DP 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. juni 2021

## Direktion

Jan Riis Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Jakob Schultz Nielsen  
formand

Simon Seir Bjerrisgaard

Jan Riis Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DP 1 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DP 1 A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 24. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet DP 1 A/S  
Merkurvej 2  
6000 Kolding

CVR-nr.: 39 69 95 32  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 30. april 2021  
Stiftet: 3. juli 2018  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Kolding

**Bestyrelse**

Jakob Schultz Nielsen, formand  
Simon Seir Bjerrisgaard  
Jan Riis Nielsen

**Direktion**

Jan Riis Nielsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter bestyrelse skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 23.733.424, heraf værdireguleringer på DKK 20.117.702, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på DKK 24.174.637.

Der er i regnskabsperioden sket omdannelse af Ejendomsselskabet DP 1 P/S til Ejendomsselskabet DP 1 A/S. Omdannelsen er sket med virkning pr. 26. april 2021, hvorfor der ikke er indregnet nogen aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 30. april

Note	2020/21 (16 mdr.) DKK	2018/19 (18 mdr.) DKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>4.375.917</b>	<b>0</b>
Direkte omkostninger	-34.222	0
Andre eksterne omkostninger	-94.294	-41.198
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.247.401</b>	<b>-41.198</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	20.117.702	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>	<b>24.365.103</b>	<b>-41.198</b>
Finansielle omkostninger	-631.679	-17.589
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.733.424</b>	<b>-58.787</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>23.733.424</b>	<b>-58.787</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	23.733.424	-58.787
	<b>23.733.424</b>	<b>-58.787</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		144.200.000	52.257.632
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>144.200.000</b>	<b>52.257.632</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>144.200.000</b>	<b>52.257.632</b>
Andre tilgodehavender		35.058	2.652.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.058</b>	<b>2.652.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>102.697</b>	<b>1.370.956</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>137.755</b>	<b>4.023.456</b>
<b>Aktiver</b>		<b>144.337.755</b>	<b>56.281.088</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2021 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.674.637	-58.787
<b>Egenkapital</b>		<b>24.174.637</b>	<b>441.213</b>
Gæld til realkreditinstitutter		84.772.886	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.299.232
Gæld til andre virksomheder		0	4.201.742
Deposita		9.386.899	7.998.361
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>94.159.785</b>	<b>18.499.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	837.538	0
Kreditinstitutter		22.588.988	33.851.680
Modtagne forudbetalinger		41.693	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.087	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	33.056	0
Anden gæld		1.198.768	3.473.860
Periodeafgrænsningsposter		1.207.203	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.003.333</b>	<b>37.340.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>120.163.118</b>	<b>55.839.875</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.337.755</b>	<b>56.281.088</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-58.787	441.213
Årets resultat	0	23.733.424	23.733.424
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>23.674.637</b>	<b>24.174.637</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendomme.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendom.

Selskabets kapitalandele er i året handlet mellem uafhængige parter, hvor i den forbindelse selskabets investeringsejendomme blev opskrevet svarende til den aftalte handelsværdi. Ledelsens har vurderet at fastholde selskabets investeringsejendomme til denne afrundede værdi svarende til DKK 144.200.000.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig vurderingsmæssige usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

## 2 Personaleomkostninger

2020/21 (16 mdr.) DKK	2018/19 (18 mdr.) DKK
-----------------------------	-----------------------------

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>1</u>	<u>1</u>
----------	----------

Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	52.257.632
Tilgang i årets løb	71.824.666
Kostpris 30. april	<u>124.082.298</u>
Årets værdireguleringer	20.117.702
Værdireguleringer 30. april	<u>20.117.702</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>144.200.000</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>2.595.417</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets kapitalandele er i året handlet mellem uafhængige parter, hvor i den forbindelse selskabets investeringsejendomme blev opskrevet svarende til den aftalte handelsværdi. Ledelsens har vurderet at fastholde selskabets investeringsejendomme til denne afrundede værdi svarende til DKK 144.200.000.

Der er endvidere i de anvendte forudsætninger for værdiansættelsen benyttet et afkastkrav på 5,0 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for kontorejendomme med en primær beliggenhed i området.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	80.293.485	0
Mellem 1 og 5 år	4.479.401	0
Langfristet del	84.772.886	0
Inden for 1 år	837.538	0
	<b>85.610.424</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	6.299.232
Langfristet del	0	6.299.232
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	33.056	0
	<b>33.056</b>	<b>6.299.232</b>
<b>Gæld til andre virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	4.201.742
Langfristet del	0	4.201.742
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>4.201.742</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	9.386.899	7.998.361
Langfristet del	9.386.899	7.998.361
Inden for 1 år	0	0
	<b>9.386.899</b>	<b>7.998.361</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2019 DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	144.200.000	57.257.632

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SelfGenerations T ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere i koncernens virksomheder samt selskaber, hvor førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Der har i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, ikke været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere eller andre nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det umiddelbare moderselskab Selfinvest ApS samt det ultimative moderselskab SelfGenerations T ApS, hvori Torben Østergaard-Nielsen, Gl. Strandvej 171, 5500 Middelfart har bestemmende indflydelse.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DP 1 A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.