

Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS

Skelmarksvej 4, 2605 Brøndby
CVR-nr. 40 51 87 97

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.03.21

Thomas Jansteen
Dirigent

Ejendomsselskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsepåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

Ejendomsselskabet

Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS
Skelmarksvej 4
2605 Brøndby
Telefon: 70 22 04 86
Hjemsted: Brøndby
CVR-nr.: 40 51 87 97
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Thomas Jansteen
Thomas Vitting
Jan Bech

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af ejendomsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 12. marts 2021

Direktionen

Thomas Jansteen

Thomas Vitting

Jan Bech

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af ejendomsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejendomsselskabet 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 bevis 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 ejendomsselskabets 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 ejendomsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i ejendomsselskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Slagelse, den 12. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34326

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret på Kornmarksvej 21 i Brøndby og omfatter lejemål til erhvervsmæssige formål. Investeringsejendommen måles til dagsværdi som beskrevet i afsnittet "Investeringsejendomme" under anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien er i år understøttet af valuarrapport, hvilket mindsker usikkerheden for indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 10.371.933 mod DKK -413.408 for tiden 14.05.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.987.855.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ledelsen har for regnskabsåret 2020 ændret regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringen af regnskabspraksis er foretaget på baggrund af, at investeringsejendommen næsten er fuldt udlejet samt nyrenoveret, og det herfor er ledelsens opfattelse, at måling til dagsværdi afspejler et mere retvisende billede af investeringsejendommen. For yderligere henvises til afsnittet under "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2020	14.05.19
Note	DKK	DKK
Bruttoresultat	1.146.725	-4.752
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.047	-210.030
Resultat før dagsværdireguleringer	1.133.678	-214.782
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.811.751	0
Resultat af primær drift	13.945.429	-214.782
Finansielle indtægter	0	16.882
³ Finansielle omkostninger	-641.036	-285.949
Resultat før skat	13.304.393	-483.849
⁴ Skat af årets resultat	-2.932.460	70.441
Årets resultat	10.371.933	-413.408
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	10.371.933	-413.408
I alt	10.371.933	-413.408

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	46.900.000	22.495.244
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	117.420	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	47.017.420	22.495.244
	Anlægsaktiver i alt	47.017.420	22.495.244
	Udskudt skatteaktiv	0	70.441
	Periodeafgrænsningsposter	106.212	81.138
	Tilgodehavender i alt	106.212	151.579
	Likvide beholdninger	2.646	439.419
	Omsætningsaktiver i alt	108.858	590.998
	Aktiver i alt	47.126.278	23.086.242

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Ejendomselskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	9.947.855	-424.078
Egenkapital i alt	9.987.855	-384.078
6 Hensættelser til udskudt skat	2.862.019	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.862.019	0
7 Gæld til realkreditinstitutter	22.287.737	12.250.442
7 Anden gæld	8.596.178	9.905.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.883.915	22.155.678
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.197.247	669.048
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	26.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser	520.257	20.000
Deposita	1.412.569	442.474
Anden gæld	46.632	14.051
Periodeafgrænsningsposter	215.784	142.490
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.392.489	1.314.642
Gældsforpligtelser i alt	34.276.404	23.470.320
Passiver i alt	47.126.278	23.086.242

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Ejenndomsselskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	40.000	-424.078	-384.078
Forslag til resultatdisponering	0	10.371.933	10.371.933
Saldo pr. 31.12.20	40.000	9.947.855	9.987.855

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er placeret på Kornmarksvej 21 i Brøndby og omfatter lejemål til erhvervsmæssige formål. Investeringsejendommen måles til dagsværdi, som beskrevet i afsnittet "Investeringsejendomme" under anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien er i år understøttet af valuarrapport, hvilket mindsker usikkerheden for indregning og måling.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet og det normaliserede driftsresultat, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i	2020	14.05.19
Særlige poster:	resultatopgørelsen under:	DKK	31.12.19
			DKK
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.811.751	0

Ledelsen har, med henvisning til redegørelsen i "ændring i anvendt regnskabspraksis" under anvendt regnskabspraksis, valgt at måle investeringsejendommen til dagsværdi.

Ændring af regnskabspraksis har medført en positiv dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom for regnskabsåret 2020 på t.DKK 12.812 og en værdiansættelse af selskabets ejendom på t.DKK 46.900.

Henset til værdireguleringens størrelse og art set i forhold til selskabets bruttofortjeneste og årets resultat, vurderes dagsværdireguleringen at være en særlig post i regnskabet, og er følgelig præsenteret således i regnskabet.

	2020	14.05.19
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	625.575	280.368
Øvrige finansielle omkostninger	15.461	5.581
I alt	641.036	285.949

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	2.932.460	-70.441
I alt	2.932.460	-70.441

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	22.705.274	0
Tilgang i året	11.593.005	130.467
Kostpris pr. 31.12.20	34.298.279	130.467
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-210.030	0
Afskrivninger i året	0	-13.047
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	210.030	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-13.047
Dagsværdireguleringer i året	12.601.721	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	12.601.721	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	46.900.000	117.420

Selskabet anvender en afkastbaseret model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen, som omfatter erhvervslejemål.

Fastlæggelse af dagsværdien er baseret på normaliserede lejeindtægter på t.DKK 3.284 og et afkastkrav på 7,0%. Afkastkravet er fastsat under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

I det normaliserede driftsresultat indgår lejemål, som på statusdagen ikke er udlejet, svarende til 5,36% af den normaliserede lejeindtægt, svarende til en normaliseret tomgang set over tid. Det er ledelsens forventning, at disse lejemål udlejes fuldt ud for det kommende regnskabsår.

Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere ejendommens værdi med t.DKK 3.128 og en reduktion i afkastkravet med 0,5%-point vil forøge ejendommens værdi med t.DKK 3.609, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Der har for indeværende regnskabsår været anvendt ekstern vurderingsmand til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	-70.441	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.932.460	-70.441
Udskudt skat pr. 31.12.20	2.862.019	-70.441

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	2.862.019	0
----------------------------	-----------	---

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	2.982.752	30.121
Gældsforpligtelser	37.924	35.103
Skattemæssige underskud	-158.657	-135.665
I alt	2.862.019	-70.441

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.197.247	17.736.241	23.484.984	12.919.490
Anden gæld	0	0	8.596.178	9.905.236
I alt	1.197.247	17.736.241	32.081.162	22.824.726

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	46.900.000	46.900.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	12.601.721	12.601.721

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet og det normaliserede driftsresultat, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 23.773 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.900.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ejendomsselskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på årets resultat før skat i 2020 på t.DKK 12.812. Pr. 31.12.20 forøges egenkapitalen med t.DKK 9.993, og balancesummen forøges med t.DKK 12.812. Årets skat er påvirket med t.DKK 2.820.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejendomsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejendomsselskabet, 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre 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.

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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis ejendomsselskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. 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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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 ejendomsselskabets 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 gæl-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

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