



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET GUNNEKÆR APS**  
**STOCKHOLMSGADE 37 KL. TH., 2100 KØBENHAVN Ø**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2024

---

Michael Gregersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gunnekær ApS Stockholmsgade 37 kl. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 42 16 30 66 Stiftet: 25. februar 2021 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Holmark, formand Michael Gregersen Steffen Østergaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Michael Gregersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K
<b>Advokat</b>	Elmann Advokatpartnerselskab Stockholmsgade 41 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Gunnekær ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2024

Direktion:

---

Michael Gregersen

Bestyrelse:

---

Henrik Holmark  
Formand

---

Michael Gregersen

---

Steffen Østergaard Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gunnekær ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gunnekær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Silkeborg, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering, udlejning og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I forbindelse med overtagelsen af selskabets ejendom i 2021 blev der konstateret en række fejl og mangler på ejendommen, ligesom der fandtes uafklarede lejeforhold og en række andre kritiske forhold. Selskabet har i løbet af 2023 fået frigjort ca. 2 mio. kr. af tilbageholdt købesum til dækning heraf. Derudover er der rettet krav mod projektudbyderen Share Invest ApS, selskabets tidligere ledelse, særligt Thomas Birkedal, samt bygherrerådgiveren Cubic Group ApS for samlet ca. 14 mio. kr. Endvidere er der foretaget relevante anmeldelser under ledelsesansvarsforsikringen m.v.

Selskabets ledelse forventer at få medhold i kravene, men på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der væsentlig usikkerhed om sagens udfald, herunder modparternes betalingsevne, hvorfor den mulige økonomiske effekt alene er oplyst i årsrapporten som et eventualaktiv.

Selskabet har som følge af de konstaterede forhold styrket egenkapitalen med 3 mio. kr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-777.533</b>	<b>427.407</b>
Personaleomkostninger.....	1	-145.000	-100.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-779.359	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.701.892</b>	<b>327.407</b>
Andre finansielle indtægter.....		135.053	8.397
Øvrige finansielle omkostninger.....		-749.376	-646.527
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.316.215</b>	<b>-310.723</b>
Skat af årets resultat.....	2	386.460	104.040
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.929.755</b>	<b>-206.683</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.929.755	-206.683
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.929.755</b>	<b>-206.683</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		53.200.000	56.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>53.200.000</b>	<b>56.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.200.000</b>	<b>56.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.674	0
Udskudte skatteaktiver.....		1.102.527	716.067
Andre tilgodehavender.....		77.347	147.776
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.664	6.499
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.219.212</b>	<b>870.342</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.528.663</b>	<b>835</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.747.875</b>	<b>871.177</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>55.947.875</b>	<b>56.871.177</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		2.290.000	1.812.450
Overkurs ved emission.....		750.000	0
Overført resultat.....		13.994.858	14.152.163
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.034.858</b>	<b>15.964.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.190.378	38.090.039
Deposita.....		492.160	501.446
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>37.682.538</b>	<b>38.591.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		791.652	684.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		16.021	22.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		283.638	198.555
Selskabsskat.....		0	598.048
Anden gæld.....		5.928	739.818
Periodeafgrænsningsposter.....		133.240	71.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.230.479</b>	<b>2.315.079</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.913.017</b>	<b>40.906.564</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>55.947.875</b>	<b>56.871.177</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.812.450	0	14.152.163	15.964.613
Forslag til resultatdisponering.....			-1.929.755	-1.929.755
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Kapitalforhøjelse.....	477.550	750.000	1.772.450	3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>2.290.000</b>	<b>750.000</b>	<b>13.994.858</b>	<b>17.034.858</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	145.000	100.000	
	<b>145.000</b>	<b>100.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	598.048	
Regulering af udskudt skat.....	-386.460	-702.088	
	<b>-386.460</b>	<b>-104.040</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		57.730.584	
Afgang.....		-2.020.641	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>55.709.943</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-1.730.584	
Årets værdireguleringer.....		-779.359	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-2.509.943</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>53.200.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandede bolig- og erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		53.200.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-779.359	

#### Dagsværdi for investeringsejendommen

Investeringsejendommen er beliggende i Rødovre. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen, vurderes at udgøre 2,3 mio. kr., hvilket tillige bygger på forventede normaliserede årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 50 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved beregningen er anvendt et vægtet afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til fordelingen mellem bolig- og erhvervslejemål, herunder til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed, mv. Det vægtede afkastkrav svarer ligeledes til niveauet for det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i Rødovre.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	37.982.030	791.652	33.667.996	38.774.304	
Deposita.....	492.160	0	492.160	501.446	
	<b>38.474.190</b>	<b>791.652</b>	<b>34.160.156</b>	<b>39.275.750</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualaktiver</b>					
Selskabet har rettet krav mod projektudbyderen Share Invest ApS, selskabets tidligere ledelse, særligt Thomas Birkedal, samt bygherrerådgiveren Cubic Group ApS, vedrørende udbyderansvar, svigagtige udeladelser i prospektet, fejl og mangler på selskabets ejendom, og en række øvrige kritiske forhold, for i alt ca. 14 mio. kr. Selskabet har anlagt retssag herom efter balancedagen.					
Selskabets ledelse forventer at få medhold i kravene, men på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der væsentlig usikkerhed om sagens udfald, herunder modparternes betalingsevne.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.027 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 53.200 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gunnekær ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.