
Midtbyens Ejendomme A/S

Sædding Strandvej 20, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 70 82 19 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/9 2023

Viggo Theilgaard
Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 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. maj 2022 - 30. april 2023 for Midtbyens Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 22. september 2023

Direktion

Peter Gejel Andersen
direktør

Bestyrelse

Viggo Theilgaard Hansen
Formand

Poul Theilgaard

Søren Theilgaard Hansen

Peter Gejel Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Midtbyens Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Midtbyens Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 22. september 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen
statsautoriseret revisor
mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet	Midtbyens Ejendomme A/S Sædding Strandvej 20 6710 Esbjerg V CVR-nr: 70 82 19 15 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Viggo Theilgaard Hansen, formand Poul Theilgaard Søren Theilgaard Hansen Peter Gejel Andersen
Direktion	Peter Gejel Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.468.643, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 40.555.148.

Årets resultat og økonomiske udvikling er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme for TDKK 475. På trods af dette, anses årets resultat og økonomiske udvikling af ledelsen for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.626.289	4.661.279
Værdiregulering af investeringsaktiver		-475.000	13.336.381
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		4.151.289	17.997.660
Personaleomkostninger	1	-1.152.868	-1.269.857
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-29.489
Resultat før finansielle poster		2.998.421	16.698.314
Finansielle indtægter	3	8.056	6.891
Finansielle omkostninger	4	-1.211.280	-1.035.329
Resultat før skat		1.795.197	15.669.876
Skat af årets resultat	5	-326.554	-3.463.418
Årets resultat		1.468.643	12.206.458

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.468.643	12.206.458
	1.468.643	12.206.458

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme	6	110.075.392	110.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
Materielle anlægsaktiver		110.075.392	110.000.000
Anlægsaktiver		110.075.392	110.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		85.384	51.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.424	101.290
Andre tilgodehavender		90.972	90.972
Periodeafgrænsningsposter		60.698	53.246
Tilgodehavender		367.478	296.599
Likvide beholdninger		30.772	19.906
Omsætningsaktiver		398.250	316.505
Aktiver		110.473.642	110.316.505

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		40.155.148	38.686.505
Egenkapital		40.555.148	39.086.505
Hensættelse til udskudt skat		11.541.000	11.648.000
Hensatte forpligtelser		11.541.000	11.648.000
Gæld til realkreditinstitutter		47.618.184	48.740.949
Anden gæld		1.579.637	1.582.295
Langfristede gældsforpligtelser	8	49.197.821	50.323.244
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.272.103	1.489.979
Kreditinstitutter		2.728.330	308.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.919	124.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.367	2.775
Gæld til associerede virksomheder		3.867.209	5.947.413
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.669	8.002
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		433.554	451.418
Anden gæld	8	693.855	884.475
Periodeafgrænsningsposter		41.667	41.667
Kortfristede gældsforpligtelser		9.179.673	9.258.756
Gældsforpligtelser		58.377.494	59.582.000
Passiver		110.473.642	110.316.505
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	400.000	38.686.505	39.086.505
Årets resultat	0	1.468.643	1.468.643
Egenkapital 30. april	400.000	40.155.148	40.555.148

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.114.853	1.248.114
Pensioner	4.067	2.342
Andre omkostninger til social sikring	17.067	16.213
Andre personaleomkostninger	16.881	3.188
	<u>1.152.868</u>	<u>1.269.857</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	29.489
	<u>0</u>	<u>29.489</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.861	6.891
Valutakursgevinster	5.195	0
	<u>8.056</u>	<u>6.891</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	119.796	145.059
Andre finansielle omkostninger	1.091.484	890.270
	<u>1.211.280</u>	<u>1.035.329</u>

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	433.554	451.418
Årets udskudte skat	-107.000	3.012.000
	<u>326.554</u>	<u>3.463.418</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	56.497.994
Tilgang i årets løb	550.392
Kostpris 30. april	<u>57.048.386</u>
Værdireguleringer 1. maj	53.502.006
Årets værdireguleringer	-475.000
Værdireguleringer 30. april	<u>53.027.006</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>110.075.392</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	110.075.392
Værdiregulering, resultatopgørelse	-475.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10
Afkast i %	4,7

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. maj	160.842
Kostpris 30. april	160.842
Ned- og afskrivninger 1. maj	160.842
Ned- og afskrivninger 30. april	160.842
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0
Afskrives over	5 år

8. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	42.822.513	43.486.261
Mellem 1 og 5 år	4.795.671	5.254.688
Langfristet del	47.618.184	48.740.949
Inden for 1 år	1.272.103	1.489.979
	48.890.287	50.230.928
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.579.637	1.582.295
Langfristet del	1.579.637	1.582.295
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	693.855	884.475
	2.273.492	2.466.770

Noter til årsregnskabet

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Der er afgivet pant for TDKK 57.430 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK	110.075.392	110.000.000
--	-------------	-------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BPVP Invest A/S, 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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Midtbyens Ejendomme A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger ejendomme indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og driftsomkostninger ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med BPVP Invest A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Øvrige bygninger	50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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