

Ejendomsselskabet Viborg ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 71269515

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2019

Dirigent

Navn: Steen Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Viborg ApS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 71269515
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Steen Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 04.06.2019

Direktion

Steen Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Viborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på beskrivelsen af virksomhedens finansielle situation og forudsætningerne for aflæggelse af årsrapporten som going concern, der er beskrevet dels i ledelsesberetningen og dels i note 1. Heraf fremgår det, at selskabets fortsatte drift for det kommende år, er afhængig af overholdelsen af de betingelser, der er beskrevet i interkreditoraftalen af 25. marts 2019, der er indgået mellem de finansielle kreditorer.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på beskrivelsen af den anvendte værdiansættelsesmetode for investeringsejendommene i note 4. Heraf fremgår det, at investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af mæglervurderinger og realiserede handelspriser efter status, hvilket ikke var tilfældet sidste regnskabsår, hvor værdien blev fastsat på baggrund af en afkastbaseret beregningsmodel. Det er alene forudsætningerne for værdiansættelsen, der er ændret og således ikke den anvendte regnskabspraksis for investeringsejendomme, idet disse fortsat indregnes til dagsværdi.

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 selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 virksomheden, 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.

Aarhus, den 04.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter kontor-, butik-, produktions-, lager- samt boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat viser et underskud på 99.338 t.kr. mod et underskud på 1.438 t.kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket med 99.153 t.kr. vedrørende værdiregulering af investeringsejendomme.

Baggrunden, for den væsentlige nedskrivning af værdien af investeringsejendomme, er at virksomhedens finansielle situation har bevirket, at der er truffet aftale med de finansielle kreditorer om en kontrolleret nedlukning af selskabets drift og frasalg af ejendomsporteføljen.

Tidligere år, har investeringsejendommene været målt til dagsværdi, opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Pr. 31.12.18 er investeringsejendommene i stedet målt til dagsværdi baseret på nyligt udarbejdede mæglervurderinger og realiserede handelspriser i 2019, reguleret for forventede handelsomkostninger. Mæglervurderingerne er udarbejdet med henblik på at ejendomsporteføljen skal frasælges i et kontrolleret tempo, men dog indenfor en kort årrække.

Pr. 25.03.19 har selskabets finansielle kreditorer indgået en interkreditoraftale, der dækker en periode på 18 mdr, der skal sikre en proces, hvor der mellem de finansielle kreditorer sker et frivilligt samarbejde med henblik på at foretage en kontrolleret, men hurtig realisation af ejendomsporteføljen. Aftalen betyder, at selskabets pengeinstitut understøtter den løbende drift i afviklingsperioden og sikrer den nødvendige finansiering, så længe en række nærmere bestemte betingelser overholdes af selskabet. Disse betingelser vedrører bl.a. hvordan fremsatte tilbud på ejendommene skal behandles og hvordan provenue fra salg skal fordeles, ligesom de indeholder betingelser om udarbejdelse af løbende panthaverregnskab og budgetmateriale.

I det det er ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til at overholde de nævnte betingelser, vurderes forudsætningerne for aflæggelse af årsrapporten som going concern, for værende opfyldte.

Begivenheder efter balancedagen

Udover de dele af den ovenfor beskrevne proces, der er foregået efter status, er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.408.076	9.729.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(99.152.968)	1.800.267
Personaleomkostninger	2	(1.932.659)	(1.269.166)
Af- og nedskrivninger		<u>(414.407)</u>	<u>(749.871)</u>
Driftsresultat		(92.091.958)	9.510.996
Andre finansielle indtægter		2.178	20.799
Andre finansielle omkostninger		<u>(7.248.370)</u>	<u>(10.970.281)</u>
Resultat før skat		(99.338.150)	(1.438.486)
Skat af årets resultat	3	<u>18.690.421</u>	<u>299.326</u>
Årets resultat		<u>(80.647.729)</u>	<u>(1.139.160)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(80.647.729)</u>	<u>(1.139.160)</u>
		<u>(80.647.729)</u>	<u>(1.139.160)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		214.375.000	313.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	214.375.000	313.950.000
Anlægsaktiver		214.375.000	313.950.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.603	154.720
Andre tilgodehavender		1.441.239	326.549
Tilgodehavender		1.489.842	481.269
Likvide beholdninger		0	1.984
Omsætningsaktiver		1.489.842	483.253
Aktiver		215.864.842	314.433.253

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.644.000	5.644.000
Overført overskud eller underskud		<u>(141.226.463)</u>	<u>(60.578.733)</u>
Egenkapital		<u>(135.582.463)</u>	<u>(54.934.733)</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>18.690.421</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>18.690.421</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>170.318.390</u>	<u>170.451.985</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>170.318.390</u>	<u>170.451.985</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	7.035.582
Bankgæld		88.566.420	85.310.018
Deposita		4.129.151	4.164.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		888.249	1.038.701
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	115.382
Anden gæld	6	<u>87.545.095</u>	<u>82.561.374</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>181.128.915</u>	<u>180.225.580</u>
Gældsforpligtelser		<u>351.447.305</u>	<u>350.677.565</u>
Passiver		<u>215.864.842</u>	<u>314.433.253</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	5.644.000	(60.578.734)	(54.934.734)
Årets resultat	0	(80.647.729)	(80.647.729)
Egenkapital ultimo	5.644.000	(141.226.463)	(135.582.463)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift afhænger af overholdelsen af de betingelser, der er opstillet i interkreditoraftalen af 25. marts 2019, der er indgået imellem de finansielle kreditorer. Den indgåede aftale dækker en periode på 18 måneder fra underskriftstidspunktet og sikrer finansiering af den løbende drift i afviklingsperioden, så længe de nævnte betingelser overholdes.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil være i stand til at overholde betingelserne i interkreditoraftalen, således at selskabets fortsatte drift for det kommende år er sikret. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om going concern.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.726.807	1.178.709
Pensioner	116.465	51.480
Andre omkostninger til social sikring	36.853	21.382
Andre personaleomkostninger	52.534	17.595
	1.932.659	1.269.166
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	3

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	115.382
Ændring af udskudt skat	(18.690.421)	(414.708)
	(18.690.421)	(299.326)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	294.789.123
Tilgange	1.627.968
Afgange	<u>(2.776.015)</u>
Kostpris ultimo	<u>293.641.076</u>
Opskrivninger primo	19.160.877
Årets opskrivninger	<u>(98.426.953)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(79.266.076)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>214.375.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af ca 52 ejendomme, der indeholder 19.344 m2 bolig og 28.795 m2 erhvervslokaler. Det samlede areal udgør således 48.139 m2. Selskabets ejendomme er beliggende i danske provinsbyer og mindre byer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, der primært er baseret på nyligt foretagne ejendomsmæglervurderinger. Herudover er der anvendt realiserede salgspriser for ejendomme, der er solgt efter balancedagen. I begge tilfælde, er den indregnede værdi reguleret for forventede handelsomkostninger.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.035.582</u>	<u>114.506.455</u>
	<u>7.035.582</u>	<u>114.506.455</u>

Som følge af den indgåede interkreditoraftale mellem selskabets finansielle kreditorer, oprulles løbende afdrag på prioritetsgæld i aftaleperioden. Der sker således kun afdrag i forbindelse med fordeling af provenue ved den løbende frasalg af ejendomsporteføljen. På den baggrund er der ikke klassificeret en kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.18.

6. Anden gæld

Ud af den samlede kortfristede anden gæld udgør udlån fra Steen Petersen ApS 86.124 t.kr. pr. 31.12.2018 (82.142 t.kr. pr. 31.12.2017). Lånet er ydet mod sekundær pant i investeringsejendomme via ejerpantebreve.

Noter

7. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 4.275 t.kr.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 28. November 2010 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 112.276 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 214.375 t.kr. pr. 31.12.2018 (313.950 t.kr. pr. 31.12.2017).

Selskabet har pantsat bankindestående for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord.

Den pantsatte værdi af bankindestående udgør 0 kr. pr. 31.12.2018 (0 kr. pr. 31.12.2017).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tidligere koncernforbundet selskabs mellemværende med Spar Nord. Bankgælden i dette selskab udgør 489 t.kr. pr. 31.12.2018 (458 t.kr. pr. 31.12.2017).

Der er ikke stillet nogen former for privat kaution for selskabets gæld fra virksomhedsdeltagere eller ledelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og gebyrindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Denne værdi baseres på nyligt foretagne vurderinger fra ekstern ejendomsmægler.

Såfremt, der ikke foreligger en nylig vurdering fra ekstern ejendomsmægler, opgøres dagsværdien ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.