

Ejendomsselskabet af 15.5.84 ApS

Kometvej 10
6230 Rødekro
CVR-nr. 76019215

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2018

Dirigent

Navn: Jørgen Torben Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 15.5.84 ApS

Kometvej 10

6230 Rødekro

CVR-nr.: 76019215

Hjemsted: Aabenraa

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jørgen Torben Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 15.5.84 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 18.06.2018

Direktion

Jørgen Torben Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 15.5.84 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15.5.84 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er forhold, der medfører, at der er betydelig tvivl om, hvorvidt selskabet kan fortsætte driften, idet den likviditetsmæssige situation er meget anstrengt, og der er uafsluttede forhandlinger med selskabets långivere. Vi henviser endvidere til ledelsens omtale i note 1.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 18.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom. Der udlejes til både private og erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 8.650 t.kr. mod et underskud på 3.597 t.kr. sidste år. Årets resultat skal ses i lyset af en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på (9.103) t.kr.

Selskabet har i 2017 afhændet 8 udlejningsejendomme med aftalt overtagelse 01.03.2018.

Der henvises til omtalen i note 1 vedrørende selskabets økonomiske situation.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.571.465	1.739.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.102.999)	(3.773.535)
Personaleomkostninger	2	(812.993)	(879.942)
Af- og nedskrivninger	3	<u>0</u>	<u>(62.000)</u>
Driftsresultat		(8.344.527)	(2.976.337)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		340.000	0
Andre finansielle indtægter	4	1.149.616	327.312
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(1.838.234)</u>	<u>(2.154.562)</u>
Resultat før skat		(8.693.145)	(4.803.587)
Skat af årets resultat	6	<u>42.735</u>	<u>1.206.690</u>
Årets resultat		(8.650.410)	(3.596.897)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(8.650.410)</u>	<u>(3.596.897)</u>
		(8.650.410)	(3.596.897)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		37.117.000	45.559.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	124.000
Materielle anlægsaktiver	7	<u>37.117.000</u>	<u>45.683.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		553.578	553.578
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>553.578</u>	<u>553.578</u>
Anlægsaktiver		<u>37.670.578</u>	<u>46.236.578</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		349.204	356.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.485	386.169
Andre tilgodehavender		0	1.011.250
Periodeafgrænsningsposter		6.287	19.085
Tilgodehavender		<u>377.976</u>	<u>1.772.854</u>
Likvide beholdninger		<u>125.571</u>	<u>701.066</u>
Omsætningsaktiver		<u>503.547</u>	<u>2.473.920</u>
Aktiver		<u>38.174.125</u>	<u>48.710.498</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		650.797	9.301.207
Egenkapital		850.797	9.501.207
Udskudt skat		0	42.735
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	340.000
Hensatte forpligtelser		0	382.735
Gæld til realkreditinstitutter		14.853.797	27.877.938
Bankgæld		975.000	975.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.828.797	28.852.938
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	12.833.160	242.919
Bankgæld		1.612.059	2.177.913
Deposita		658.759	656.334
Modtagne forudbetalinger fra kunder		450.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		809.517	393.073
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		51.502	213.570
Anden gæld	10	5.079.534	6.289.809
Kortfristede gældsforpligtelser		21.494.531	9.973.618
Gældsforpligtelser		37.323.328	38.826.556
Passiver		38.174.125	48.710.498
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	9.301.207	9.501.207
Årets resultat	0	(8.650.410)	(8.650.410)
Egenkapital ultimo	200.000	650.797	850.797

Noter

1. Going concern

Selskabet har realiseret tab i forbindelse med afståelse og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, hvorved egenkapitalen er reduceret betydeligt pr. 31.12.2017. Likviditeten vedrørende driften af selskabets resterende ejendomsportefølje er meget anstrengt, og ledelsen arbejder derfor med at finde en løsning med långivere. Disse forhandlinger er ikke tilendebragt, men ledelsen vurderer pt., at der kan findes en løsning med långiverne således, at likviditeten fra ejendomsudlejningen kan dække driftsudgifterne og ydelser på lån. Ledelsen aflægger årsregnskabet på going concern-basis, men henleder opmærksomheden på, at selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed som følge af de uafsluttede forhandlinger.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	675.956	799.305
Andre omkostninger til social sikring	21.982	19.284
Andre personaleomkostninger	115.055	61.353
	812.993	879.942
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	62.000
	0	62.000

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	14.122
Renteindtægter i øvrigt	2.430	1.975
Øvrige finansielle indtægter	1.147.186	311.215
	1.149.616	327.312

	2017	2016
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	560.759	706.551
Øvrige finansielle omkostninger	1.277.475	1.448.011
	1.838.234	2.154.562

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(42.735)	(1.126.939)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(79.751)
	(42.735)	(1.206.690)
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Investe-	materiel og
	rings-	inventar
	ejendomme	kr.
	kr.	
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	53.349.885	336.512
Tilgange	660.999	0
Afgange	0	(336.512)
Kostpris ultimo	54.010.884	0
Opskrivninger primo	(7.790.885)	0
Årets opskrivninger	(9.102.999)	0
Opskrivninger ultimo	(16.893.884)	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(212.512)
Tilbageførsel ved afgang	0	212.512
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.117.000	0

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller til aktuelle salgspriser. Selskabet ejer 12 bolig- og erhvervs ejendomme beliggende i hele Jylland. 8 af disse ejendomme er afhændet med overtagelse efter statusdagen. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets boligejendomme udgør 6% og for erhvervs ejendomme 7% pr. 31.12.2017 (6,0%/7,0% pr. 31.12.2016). En forøgelse/reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil forøge/reducere den samlede dagsværdi med 1.258 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
8. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	357.413	553.578
Kostpris ultimo	357.413	553.578
Nedskrivninger primo	(357.413)	0
Nedskrivninger ultimo	(357.413)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	553.578

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS	Padborg	ApS	100,0

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.833.160	242.919	14.853.797	8.234.740
Bankgæld	0	0	975.000	675.000
	12.833.160	242.919	15.828.797	8.909.740

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
10. Anden gæld		
Moms og afgifter	151.248	203.470
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	15.819	25.489
Feriepengeforpligtelser	4.217	5.414
Afledte finansielle instrumenter	4.873.250	6.020.436
Andre skyldige omkostninger	35.000	35.000
	5.079.534	6.289.809

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 4.873 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på henholdsvis 20.000 t.kr. og 8.250 t.kr. og sikrer en fast rente på 2% i restløbetiden på henholdsvis 4 og 4,5 år. Renteswappen og realkreditlånet er ikke indgået med samme modpart. Renteswappen er indfriet i 2018.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jensen Holding Harrislee ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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 administrationselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 12.277 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2017 udgør 37.117.000 kr.

Likvide beholdninger på 100 t.kr. på deponeringskonto er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er deponeret pantebrev på nom. 10.000 kr.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed er stillet til sikkerhed for bankengagement. Værdi af pantsatte kapitalandele udgør pr. 31.12.2017, 0 kr.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i datterselskab.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med sit danske moderselskab og alle dennes danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller til observerbare salgspriser. 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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 provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.