
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 14 21 21 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 12/6 2013

Peter Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 12. juni 2013

Direktion

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Going Concern", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om den fortsatte finansiering samt reetablering af den negative egenkapital.

Koncernens bankforbindelse har i maj 2013 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed under forudsætning af, at de fremlagte budgetter overholdes, og der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken. Det forventes således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2013, og aflægger regnskabet under forudsætning af forsat drift.

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed i forbindelse med målingen af handelsetendomme. Usikkerheden på ejendommene kan henføres til, at målingen er foretaget i et usikkert marked.

Uden at modificere konklusionen gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2 afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed i forbindelse med målingen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og kautionsforpligtelser. Usikkerhederne vedrørende kautionerne kan henføres til negative egenkapitaler i øvrige koncernselskaber samt, at DG.U. Holding ApS i 2013 forventes at blive taget under konkursbehandling. Usikkerheden vedrørende tilgodehavenderne hos tilknyttede virksomheder vedrører primært usikkerheden omkring værdierne af koncernens ejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 12. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Villadsen
statsautoriseret revisor

Heidi Brander
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS Skalhuse 5 Gelstrup 9240 Nibe CVR-nr.: 14 21 21 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ålborg
Direktion	Peter Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Advokat	Holst advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse og udlejning af erhvervsjendom, samt gennemførelse af boligprojektet "Saltboderne" i Nibe.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 12.574.180, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.821.265.

Der blev i 2010 igangsat byggeri af 10 boliger for egen regning. Disse ejendomme er færdiggjorte i 2011 og 2012. Pr. 31. december 2012 er 8 boliger solgt.

Going Concern

Finansiering

Koncernens bankforbindelse har i maj 2013 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed.

Tilsagnet er betinget af, at selskabet realiserer de fremlagte budgetter, og at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

Det forventes således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2013 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

Reetablering af egenkapital

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012 negativ med DKK 3,8 mio, og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved salg af selskabets handelsesejendomme eller ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

Årets resultat er påvirket af nedskrivninger på handelsejendomme med DKK 11,6 mio. og nedskrivninger af koncernmellemværender med DKK 1,0 mio.

Beretning

Usikkerhed ved indregning og måling

Handelsejendomme

Selskabets ejendomme er værdiansat til nettorealisationseværdi. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet værdiansættelsen er foretaget i et marked, hvor denne type ejendomme næsten ikke handles på grund af kreditkrisen.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavendet forventes at indbringe selskabet. Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværende, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautions mellem selskaberne overfor bankgæld jf. nedenstående omtalte samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Der er således fortsat væsentlig usikkerhed om værdierne af tilgodehavenderne.

Kautionsforpligtelser

Selskabets kautionsforpligtelser for flere af koncernens selskaber inkl. D.G.U. Holding ApS, som oplyst i noten under eventualforpligtelser. Det forventes, at der indleveres konkursbegæring for D.G.U. Holding ApS indenfor kort tid, ligesom flere koncernselskaber har negative egenkapitaler. Ledelsen forventer ikke, at kautionsforpligtelserne bliver gjort gældende af banken, hvorfor disse ikke er indregnet som en forpligtelse.

Der er således væsentlig usikkerhed om kautionsforpligtelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning		338.071	401.592
Andre eksterne omkostninger		-548.683	-366.408
Bruttoresultat før værdireguleringer		-210.612	35.184
Personaleomkostninger	3	-499.718	-215.895
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-14.519	-24.519
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-11.645.471	-1.122.534
Andre driftsomkostninger		0	-300.000
Resultat før finansielle poster		-12.370.320	-1.627.764
Finansielle indtægter	5	26.173	51.293
Finansielle omkostninger	6	-2.089.931	-635.810
Resultat før skat		-14.434.078	-2.212.281
Skat af årets resultat	7	1.859.898	550.804
Årets resultat		-12.574.180	-1.661.477

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.906.029	-4.225.349
Overført resultat	-7.668.151	2.563.872
	-12.574.180	-1.661.477

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	7.500
Indretning af lejede lokaler		7.260	21.779
Materielle anlægsaktiver	8	7.260	29.279
Anlægsaktiver		7.260	29.279
Handelsejendomme	9	11.000.000	24.427.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.705	76.119
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.117.339
Andre tilgodehavender		1.555.451	78.688
Udskudt skatteaktiv	11	0	0
Tilgodehavender		1.605.156	1.272.146
Likvide beholdninger		488	7.367.920
Omsætningsaktiver		12.605.644	33.067.323
Aktiver		12.612.904	33.096.602

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	4.906.029
Overført resultat		-3.946.265	3.721.886
Egenkapital	10	-3.821.265	8.752.915
Hensættelse til udskudt skat	11	0	1.859.898
Hensatte forpligtelser		0	1.859.898
Gæld til realkreditinstitutter		1.987.431	2.339.535
Langfristet gæld	12	1.987.431	2.339.535
Gæld til realkreditinstitutter	12	339.398	324.268
Kreditinstitutter		13.036.023	18.689.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		300.431	728.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.263	228.923
Anden gæld		295.623	172.923
Kortfristet gæld		14.446.738	20.144.254
Gældsforpligtelser		16.434.169	22.483.789
Passiver		12.612.904	33.096.602
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		

Noter til årsrapporten

1 Going Concern

Finansiering

Koncernens bankforbindelse har i maj 2013 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet for fortsat drift til rådighed.

Tilsagnet er betinget af, at selskabet realiserer de fremlagte budgetter, og at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

Det forventes således, at selskabet har tilstrækkelig finansiering i 2013 til at fortsætte driften, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

Reetablering af egenkapitalen

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012 negativ med DKK 3,8 mio, og hele selskabets anpartskapital er tabt. Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital kan reetableres ved salg af selskabets handelsesejendomme eller ved akkordering af en del af selskabets bankgæld.

Noter til årsrapporten

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Handelsejendomme

Selskabets handelsejendomme er værdiansat til nettorealiseringsværdi. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet værdiansættelsen er foretaget i et marked, hvor denne type ejendomme næsten ikke handles på grund af kreditkrisen.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavendet forventes at indbringe selskabet.

Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværende, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautioner mellem selskaberne overfor bankgæld jf. nedenstående omtalte samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Der er således fortsat væsentlig usikkerhed om værdierne af tilgodehavenderne.

Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for flere af koncernselskaber inkl. D.G.U. Holding ApS, som oplyst i noten under eventualforpligtelser. Det forventes, at der indleveres konkursbegæring for D.G.U. Holding ApS indenfor kort tid, ligesom flere koncernselskaber har negative egenkapitaler. Ledelsen forventer ikke, at kautionerne bliver gjort gældende af banken, hvorfor disse ikke er indregnet som en forpligtelse.

Der er således væsentlig usikkerhed om kautionsforpligtelsen.

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	429.904	109.254
Pensioner	48.708	48.708
Andre omkostninger til social sikring	5.258	5.290
Andre personaleomkostninger	15.848	52.643
	<u>499.718</u>	<u>215.895</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.519	24.519
	<u>14.519</u>	<u>24.519</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.856
Andre finansielle indtægter	13.468	10.425
Kursgevinst	12.705	14.012
	<u>26.173</u>	<u>51.293</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.021.201	5.455
Andre finansielle omkostninger	1.068.730	630.355
	<u>2.089.931</u>	<u>635.810</u>

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-1.859.898	-498.840
Regulering skat tidligere år	0	-51.964
	-1.859.898	-550.804
8 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	50.000	72.594
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. december	0	72.594
Ned- og afskrivninger 1. januar	42.500	50.815
Årets afskrivninger	0	14.519
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-42.500	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0	65.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	7.260
Afskrives over	5 år	5 år
	2012 DKK	2011 DKK
9 Handelsejendomme		
Handelsejendomme	11.000.000	24.427.257
	11.000.000	24.427.257

I ovenstående beløb er der i året aktiveret renteomkostninger med DKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af produktionsanlæg. Akkumulerede renter udgør DKK 75.365.

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført	I alt
	DKK	skrivninger	resultat	DKK
		DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.906.029	3.721.886	8.752.915
Årets værdiregulering	0	-4.906.029	0	-4.906.029
Årets resultat	0	0	-7.668.151	-7.668.151
Egenkapital 31. december	125.000	0	-3.946.265	-3.821.265

11 Hensættelse til udskudt skat

	2012	2011
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-3.591	-1.764
Låneomkostninger	-99.966	-117.934
Omsætningsaktiver	-256.339	2.403.882
Værdiregulering gæld	-9.926	-13.103
Overført til udskudt skatteaktiv	1.494.770	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.124.948	-411.183
	0	1.859.898
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.494.770	0
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.494.770	0
Regnskabsmæssig værdi	0	0

12 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	463.914	883.935
Mellem 1 og 5 år	1.523.517	1.455.600
Langfristet del	1.987.431	2.339.535
Inden for 1 år	339.398	324.268
	2.326.829	2.663.803

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på DKK 2,7 mio., er der givet pant i handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK 3,0 mio.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Kreditinstituttet har udstedt pantsætningsforbud, idet ejendommen ligger til sikkerhed for gæld i det pågældende kreditinstitut for Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS, Hostrupvej 25, Holstebro ApS, D.G.U. Erhvervslejemål ApS og Nyholmvej 14, Holstebro ApS.		
Ejerpantebeve på i alt DKK 20 mio, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi	11.000.000	24.427.257
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for følgende koncernselskabers engagement med kreditinstitutter:		
D.G.U. Holding ApS Hostrupvej 25, Holstebro ApS D.G.U. Erhvervslejemål ApS D.G.U. Lejeboliger ApS Nyholmvej 14, Holstebro ApS Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2012 DKK 179,4 mio.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Regnskabspraksis

Kostpris for grunde til videresalg omfatter kostprisen for grunde tillagt omkostninger til nedrivning, byggemodning, landmålere, bygninger mv. samt renter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.