



Sonhøj Ejendomme ApS

Nygårdsvej 5
9600 Aars
CVR-nr. 10314372

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.11.2020

Jan Sondrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sonhøj Ejendomme ApS

Nygårdsvej 5

9600 Aars

CVR-nr.: 10314372

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Jan Sondrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Sonhøj Ejendomme 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 27.11.2020

Direktion

Jan Sondrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sonhøj Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sonhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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.

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 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.

Aars, den 27.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Bjørnlund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, samt drifts og administration af egne ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter. Selskabet har i året tilbageført en nedskrivning af et tilgodehavende på i alt 1.510 t.kr. der tidligere dækkede selskabets indfrielse af søsterselskabets gæld til pengeinstitut, da mellemværende er udlignet via overdragelse af anparter i et datterselskab. Der er endvidere ført en regulering på egenkapitalen på -451 t.kr. før skat, som vedrører regulering af indgået renteswap. Disse to forhold har isoleret set påvirket egenkapitalen positivt med 1.058 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret udviser et overskud på 2.468 t.kr. Selskabets egenkapital er på 30.06.2020 på (4.706) t.kr. Af selskabets egenkapital er 125 t.kr. anpartskapital.

Selskabets har således tabt sin anpartskapital. Der er iværksat tiltag til forbedring af selskabets driftsresultat og kapitalforhold med henblik på en reetablering af selskabets egenkapital på sigt.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 23.508 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med af fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.734 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Særlige risici

Da den rentebærende gæld i vidt omfang er variabelt forrentet, vil ændringer i renteniveauet have direkte betydning for selskabets indtjening. Selskabet har afdækket renterisikoen på gæld for 6.000 t.kr. ved at indgå renteswap til afdækning af renterisici.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.293.764	1.151.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		654.250	16.000
Driftsresultat		1.948.014	1.167.704
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(17.770)	0
Andre finansielle indtægter	1	19.737	17.781
Nedskrivning af finansielle aktiver		1.509.456	(1.760.456)
Andre finansielle omkostninger	2	(853.802)	(956.253)
Resultat før skat		2.605.635	(1.531.224)
Skat af årets resultat	3	(145.444)	(120.774)
Årets resultat		2.460.191	(1.651.998)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.460.191	(1.651.998)
Resultatdisponering		2.460.191	(1.651.998)

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		23.508.000	22.795.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	23.508.000	22.795.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		842.377	0
Finansielle aktiver	5	842.377	0
Anlægsaktiver		24.350.377	22.795.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.179	0
Andre tilgodehavender		11.270	11.762
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		210.482	53.926
Tilgodehavender		269.931	65.688
Likvide beholdninger		310	78.127
Omsætningsaktiver		270.241	143.815
Aktiver		24.620.618	22.938.815

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(4.839.247)	(6.946.811)
Egenkapital		(4.714.247)	(6.821.811)
Udskudt skat		813.500	611.000
Hensatte forpligtelser		813.500	611.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.933.307	14.282.926
Bankgæld		6.702.000	0
Anden gæld		5.100.039	4.647.912
Langfristede gældsforpligtelser	6	25.735.346	18.930.838
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.522.625	8.397.424
Bankgæld		662.293	723.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.345	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.886	520.066
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	41.869
Anden gæld	7	529.870	500.971
Kortfristede gældsforpligtelser		2.786.019	10.218.788
Gældsforpligtelser		28.521.365	29.149.626
Passiver		24.620.618	22.938.815
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(6.946.811)	(6.821.811)
Værdireguleringer	0	(452.127)	(452.127)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	99.500	99.500
Årets resultat	0	2.460.191	2.460.191
Egenkapital ultimo	125.000	(4.839.247)	(4.714.247)

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.087	0
Renteindtægter i øvrigt	3.065	0
Øvrige finansielle indtægter	15.585	17.781
	19.737	17.781

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.930	21.080
Renteomkostninger i øvrigt	441.362	365.557
Valutakursreguleringer	23.681	13.823
Øvrige finansielle omkostninger	386.829	555.793
	853.802	956.253

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	302.000	174.700
Refusion i sambeskatning	(156.556)	(53.926)
	145.444	120.774

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	21.757.648	528.948
Tilgange	58.750	0
Kostpris ultimo	21.816.398	528.948
Af- og nedskrivninger primo	0	(528.948)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(528.948)
Dagsværdireguleringer primo	1.037.352	0
Årets dagsværdireguleringer	654.250	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.691.602	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.508.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af fire beboelsesejendomme, én industri- og logistikejendom samt én kombineret beboelse og erhverv (industri- og logistikejendom). Industri- og logistikejendommen er beliggende i Vesthimmerlands kommune, én beboelsejendom er beliggende i Aarhus kommune og én i Mariagerfjord kommune mens de resterende beboelsesejendomme er beliggende i Vesthimmerlands kommune.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 4,25-7,50 % (gennemsnitlig afkast 5,94%)
(30.06.2019: 4,50-7,50%, hhv. 6,01%)
- Industri- og logistikejendomme beliggende i vesthimmerlandskommune 7,75%.
(30.06.2019: 7,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,35% pr. 30.06.2020 (6,42% pr. 30.06.2019)

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.734 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af ejendommene med 1.409 t.kr. for beboelsesejendomme og 325 t.kr. for erhvervsejendomme.

Beboelseslejemål udgør i alt 1.638 m². og industri- og logistiklejemål udgør 628 m².

Den gennemsnitlige årlige leje udgør 858 kr./m² for beboelseslejemål og 573 kr./m² for industri- og logistiklejemål.

Den nuværende udlejningsprocent udgør 100% for beboelsesejendommene og 100% for industri- og logistikejendommen.

Beboelsesejendomme er værdiansat til 12.108 kr./m² og har pr. 30.06.2020 en opgjort dagsværdi på 18.157 t.kr. Erhvervsejendomme er værdiansat til 6.976 kr./m² og har pr. 30.06.2020 en opgjort dagsværdi på 5.351 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	860.147
Kostpris ultimo	860.147
Andel af årets resultat	(17.770)
Opskrivninger ultimo	(17.770)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	842.377

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Golfjord Løgstør ApS	Vesthimmerlands	ApS	100	842.209	(17.938)

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	372.625	395.424	13.933.307	12.415.928
Bankgæld	1.150.000	8.002.000	6.702.000	0
Anden gæld	0	0	5.100.039	5.100.039
	1.522.625	8.397.424	25.735.346	17.515.967

7 Anden gæld

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Moms og afgifter	68.870	52.678
Anden gæld i øvrigt	461.000	448.293
	529.870	500.971

Anden gæld under langfristede gældsforpligtelser vedrører negativ dagsværdi på renteswap på 5.001 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på en del af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,6% i restløbetiden på 19 år.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sonhøj Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.878 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægt, ejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes, når lejer er berettiget til at gøre brug af lejemålet og lejeindtægten er forfaldet.

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, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gøtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle aktiver

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

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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. 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 ejendommens 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 og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen 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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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