



Trolling ApS

Hampelandsvej 7
4791 Borre
CVR-nr. 24238695

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2022

Henrik Løve
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trolling ApS
Hampelandsvej 7
4791 Borre

CVR-nr.: 24238695
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Direktion

Henrik Løve, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Trolling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 30.06.2022

Direktion

Henrik Løve

direktør

Bestyrelse

Ivan Sørensen

formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Trolling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Trolling ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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.

Esbjerg, den 30.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri og anden virksomhed i forbindelse hermed.

Selskabets primære forretningsområder ligger inden for virksomhedsdrift, ejendomme og grøn energi i form af solaranlæg, vindmøller og skov.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 3.119 t.kr. og et overskud efter skat på 2.369 t.kr.

Egenkapitalen er efter resultatdisponering positiv med 70.924 t.kr.

Året har været præget af en fortsat positiv trend i den primære drift, i indtægterne fra finansielle aktiver og i værdierne af ejendomsaktiverne samt af en intensivering af udviklingsaktiviteterne i selskabet.

Med baggrund i den stabile primære drift og den høje soliditetsgrad, som primært er funderet i kortløbende kreditforeningsobligationer og sekundært i kontantindskud, samt en relativt lav gældsætning, er udviklingsaktiviteterne blevet udvidet.

Med udgangen af 2021 er K/S Ryesgade 27, Århus og Ryesgade 27, 1998 ApS med en ejerandel på 18 % blevet afhændet til en tilfredsstillende pris, hvilket har bidraget med yderligere likviditet til investeringsberedskabet.

Som følge af en løbende videreudvikling efter opnåelsen af et patent i Banrob A/S har Innovationsfonden nu stillet midler til rådighed for en styrkelse af selskabets robotudviklingsaktiviteter med inddragelse af et dansk forskningsuniversitet.

I SØJØ Holding ApS' regi fortsætter ejendomsudviklingsaktiviteterne med opførelse af 29 huse i Haderslev, som forventes færdigbygget i tre etaper inden udgangen af 2022. Der arbejdes herudover med at opnå en byggetilladelse i et område på Uhrhøj i Vejle.

Den lagte strategi med en videreførelse af selskabets diversifikation ved nyerehvervelser forventes fastholdt med særligt fokus på virksomhedsdrift, ejendomme, grøn energi og udviklingsaktiviteter.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Aktiviteten i selskabets kapitalandele i andre værdipapirer og kapitalandele består bl.a. i investering i ejendomme. Ledelsen i virksomheder værdiansætter ejendommene til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Hvad angår de boligejendomme, der kan afhændes som privatboliger for købere, ansættes ejendommenes værdi til højst kostpris inkl. afholdte omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. omkostninger til vedligehold. En værdiansættelse af disse ejendomme på basis af en afkastprocent ved udlejning ville være mindre retvisende, da værdien af de pågældende ejendomme, hvoraf flere er liebhaveri, ikke afhænger af afkastprocenten ved udlejning, men af deres potentiale som attraktive ejerboliger.

Forventet udvikling

Strategien forventes implementeret med en fortsat kontrolleret ekspansion og et positivt resultat, men med kombinationen af Covid 19, den ustabile politiske situation internationalt, en stærkt stigende rente og faldende aktiemarkeder som nogle af de større udfordringer blandt mange, der vil gøre det særligt vanskeligt at navigere.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.750.009	1.691.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		939.489	642.479
Andre eksterne omkostninger		(782.478)	(609.306)
Ejendomsomkostninger		(768.939)	(646.593)
Bruttoresultat		1.138.081	1.077.721
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(20.000)
Driftsresultat		1.118.081	1.057.721
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(153.040)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(39.345)	(210.279)
Indtægter af andre finansielle aktiver		2.044.573	1.855.868
Andre finansielle indtægter	2	281.061	689.498
Andre finansielle omkostninger	3	(132.632)	(186.083)
Resultat før skat		3.118.698	3.206.725
Skat af årets resultat	4	(749.747)	(724.167)
Årets resultat		2.368.951	2.482.558
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.368.951	2.482.558
Resultatdisponering		2.368.951	2.482.558

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		29.700.675	28.735.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	29.700.675	28.735.675
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		859.760	32.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.047.773	1.038.979
Andre værdipapirer og kapitalandele		46.934.333	45.432.904
Finansielle aktiver	6	48.841.866	46.503.883
Anlægsaktiver		78.542.541	75.239.558
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.160.625	3.593.750
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	518.136
Andre tilgodehavender		289.394	129.956
Tilgodehavender		4.450.019	4.241.842
Likvide beholdninger		4.275.047	3.595.153
Omsætningsaktiver		8.725.066	7.836.995
Aktiver		87.267.607	83.076.553

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		70.799.160	67.449.409
Egenkapital		70.924.160	67.574.409
Udskudt skat		8.326.000	7.914.000
Hensatte forpligtelser		8.326.000	7.914.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.407.819	6.665.457
Anden gæld		568.985	483.479
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.976.804	7.148.936
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	257.000	234.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		284.422	46.295
Skyldig skat		186.700	69.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		87.000	0
Anden gæld		174.530	78.713
Periodeafgrænsningsposter		50.991	11.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.040.643	439.208
Gældsforpligtelser		8.017.447	7.588.144
Passiver		87.267.607	83.076.553
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	67.449.409	67.574.409
Øvrige egenkapitalposter	0	980.800	980.800
Årets resultat	0	2.368.951	2.368.951
Egenkapital ultimo	125.000	70.799.160	70.924.160

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	20.000	20.000
	20.000	20.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.867	113.719
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	14.700	409.239
Renteindtægter i øvrigt	117.494	166.540
	281.061	689.498

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	105.819	128.833
Øvrige finansielle omkostninger	26.813	57.250
	132.632	186.083

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	335.000	131.000
Ændring af udskudt skat	412.000	593.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.747	167
	749.747	724.167

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	25.878.980	20.000
Tilgange	25.511	0
Kostpris ultimo	25.904.491	20.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(20.000)
Dagsværdireguleringer primo	2.856.695	0
Årets dagsværdireguleringer	939.489	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.796.184	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.700.675	0

Investeringsejendomme omfatter ejendommene:

Ramsherred 53/Skrænten 38, 6200 Aabenraa

Storegade 27, 6200 Aabenraa

Egtvedvej 20D, 6040 Egtved

Egtvedvej 22, 6040 Egtved

Egtvedvej 26, 6040 Egtved

Park Allé 65, 9800 Hjørring

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Ejendomme, der typisk kan afhændes som privatbolig for købere, er værdiansat til kostpris inkl. omkostninger til udvidelser og moderniseringer, men ekskl. løbende vedligehold. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Investeringsejendommen Ramsherred 53/Skrænten 38, Aabenraa er sammenbyggede beboelsesejendomme med et større butiksljemål ud til bedste strøgbeliggighed. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 5,7% (5,6% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 396 t.kr. Ejendommen er pr. 1. juli 2021 fuldt udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 735 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 9.422 kr./m2.

Investeringsejendommen Storegade 27, Aabenraa er en kombineret beboelses- og butiksejendom på i alt 839 m2 med strøgbeliggighed og udvidelsesmuligheder på bagvedliggende areal. Der er ved værdiansættelse anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,25% (6,15% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 257 t.kr. Der er opnået tilladelse til konvertering af et kontorljemål på 2. sal til boligformål. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 6 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 693 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 7.867 kr./m2.

Investeringsejendommen Egtvedvej 22, Egtved er en liebhaverejendom bestående af en beboelse i to etager og en kontorejendom i to etager med et samlet areal på 664 m2 samt en mindre staldbygning og udhuse med tilhørende skov, mark og søer. Ejendommen måles til kostpris. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 356 kr./m2 og ejendommen er værdiansat til 8.500 kr./m2. Egtvedvej 22 består herudover, sammen med Egtvedvej 20D, primært af skov og sekundært af jord på i alt 19,4

hektar. Skoven/jorden er værdiansat til 118.900 kr./hektar.

Investeringsejendommen Egtvedvej 26 er et landsted bestående af beboelse og udbygninger på i alt 475 m² samt tilhørende skov, mark og sø. Ejendommen måles til kostpris. Værdiansættelsen svarer til købsprisen i 2016 samt omkostninger til ombygning og modernisering i 2017/18. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med 4 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 269 kr./m², og ejendommen er værdiansat til 6.341 kr./m². Egtvedvej 26 består herudover af dels mark, dels skov på i alt 10,1 hektar, som er værdiansat til 103.787 kr./hektar.

Investeringsejendommen Park Allé 65, Hjørring er en beboelseejendom på 255 m² i tre etager til én familie. Ejendommen måles til kostpris med fradrag af nedskrivning. Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med op til 4 mdr. opsigelse. Den årlige leje udgør 403 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.000 kr./m².

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	32.000	1.910.750	22.032.231
Tilgange	0	245.000	500.000
Kostpris ultimo	32.000	2.155.750	22.532.231
Opskrivninger primo	0	(871.771)	23.400.673
Egenkapitalreguleringer	980.800	0	0
Andel af årets resultat	(153.040)	(19.345)	0
Årets opskrivninger	0	0	1.001.429
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(216.861)	0
Opskrivninger ultimo	827.760	(1.107.977)	24.402.102
Regnskabsmæssig værdi ultimo	859.760	1.047.773	46.934.333

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØJØ Holding ApS	Aabenraa	ApS	80,00
-SJ Haderslev ApS	Aabenraa	ApS	80,00
-SJ Uhrhøj ApS	Aabenraa	ApS	80,00
-SJ II ApS	Aabenraa	ApS	80,00
-SJ I ApS	Aabenraa	ApS	80,00

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Banrob A/S	Odense	A/S	46,00
JIC Development ApS	Aabenraa	ApS	50,00

Større kapitalandele med en ejerandel > 10% som ikke er associerede:	Ejerandel %
K/S Ryesgade 27, Århus	18,0
Ryesgade 27, 1998 ApS	18,0
K/S Sorgenfri Torv	12,5
Sorgenfri Torv, 1998 ApS	12,5
K/S Frederiksberggade 25 ApS	12,5
Frederiksberggade 25 ApS	12,5
K/S Vindpark Aalestrup Laug	10,0
K/S Difko Cormainville I	10,0
K/S Difko Cormainville II	10,0
Kodif Cormainville I-II ApS	10,0

Kapitalandele og værdipapirer på mindre end 10% ejerskab er ikke specificeret.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	257.000	234.000	6.407.819	5.414.853
Anden gæld	0	0	568.985	568.985
	257.000	234.000	6.976.804	5.983.838

8 Dagsværdioplysninger

	Investerings Ejendomme kr.	Andre værdipapirer (Anlægsaktiver) kr.
Dagsværdi ultimo	29.700.675	46.934.333
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	939.489	1.001.429

9 Eventualforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	13.183.990	13.183.990
Eventualforpligtelser i alt	13.183.990	13.183.990

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.977t.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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte, dagsværdiregulering o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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	2-5 år
---	--------

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver omfatter dels børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og dels unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi.

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 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.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.