



**Bjerre Herred Landbrugsselskab
A/S**

Adelgade 8
9500 Hobro
CVR-nr. 25558979

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.01.2021

Charles Kastberg Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S

Adelgade 8

9500 Hobro

CVR-nr.: 25558979

Hjemsted: Hobro

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Søren Wibholm Just, formand

Lars Tolborg, næstformand

Peter Sven Sørensen

Charles Kastberg Christensen

Direktion

Charles Kastberg Christensen, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 22.01.2021

Direktion

Charles Kastberg Christensen

adm. dir

Bestyrelse

Søren Wibholm Just

formand

Lars Tolborg

næstformand

Peter Sven Sørensen

Charles Kastberg Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter landbrugsejendomme med tilhørende jord.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.545 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregning af dagsværdien ud fra observerbare data, afkastmodeller og markedsrapporter.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Idet markedet for landbrugsejendomme og -jord til tider er volatibelt, vil værdiansættelsen af landbrugsejendomme være omfattet af såvel positive som negative værdireguleringer i forhold til måling pr. 31. december 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 ikke påvirker selskabet, hvorfor selskabet på nuværende tidspunkt forsætter sin normale drift.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.305.023	2.264.733
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	3.072.600	2.444.927
Personaleomkostninger	2	(1.135.088)	(991.381)
Af- og nedskrivninger	3	(103.824)	(301.007)
Driftsresultat		5.138.711	3.417.272
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		62.415	(1)
Andre finansielle indtægter		195.790	8.414
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(17.041)	(36.618)
Andre finansielle omkostninger		(867.836)	(915.593)
Resultat før skat		4.512.039	2.473.474
Skat af årets resultat	4	(967.025)	(866.623)
Årets resultat		3.545.014	1.606.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.545.014	1.606.851
Resultatdisponering		3.545.014	1.606.851

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		76.376.400	79.460.600
Produktionsanlæg og maskiner		1.916.623	1.876.175
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.794	17.066
Materielle aktiver	5	78.300.817	81.353.841
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.328.387	600.000
Finansielle aktiver	6	7.328.387	600.000
Anlægsaktiver		85.629.204	81.953.841
Råvarer og hjælpematerialer		78.204	78.204
Varebeholdninger		78.204	78.204
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127.606	121.690
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.785.637	1.302.378
Andre tilgodehavender		264.245	16.677
Periodeafgrænsningsposter		10.839	0
Tilgodehavender		2.188.327	1.440.745
Likvide beholdninger		1.387.996	3.164.544
Omsætningsaktiver		3.654.527	4.683.493
Aktiver		89.283.731	86.637.334

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.128.387	0
Overført overskud eller underskud		10.454.192	13.037.565
Egenkapital		17.082.579	13.537.565
Udskudt skat		4.005.000	3.025.000
Hensatte forpligtelser		4.005.000	3.025.000
Gæld til realkreditinstitutter		61.734.796	62.363.388
Langfristede gældsforpligtelser	7	61.734.796	62.363.388
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	640.189	642.786
Bankgæld		3.420.125	3.317.826
Deposita		30.000	30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		680.980	742.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		974.911	368.244
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.066	2.471.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		76.700	0
Anden gæld		615.385	138.269
Kortfristede gældsforpligtelser		6.461.356	7.711.381
Gældsforpligtelser		68.196.152	70.074.769
Passiver		89.283.731	86.637.334
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	13.037.565	13.537.565
Årets resultat	0	6.128.387	(2.583.373)	3.545.014
Egenkapital ultimo	500.000	6.128.387	10.454.192	17.082.579

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I posten er indregnet regulering af interne avancer ved indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med samlet 6.116 t.kr. vedrørende regulering af ejendomsværdi på investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi i henhold til modervirksomhedens regnskabspraksis.

2 Personaleomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Gager og lønninger	897.768	850.997
Pensioner	48.944	54.720
Andre omkostninger til social sikring	7.318	14.824
Andre personaleomkostninger	181.058	70.840
	1.135.088	991.381
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	3

3 Af- og nedskrivninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	103.824	96.628
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	204.379
	103.824	301.007

4 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	980.000	866.623
Refusion i sambeskatning	(12.975)	0
	967.025	866.623

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	70.405.456	2.332.016	27.817
Overførsler	(893.528)	0	0
Tilgange	952.750	135.000	0
Afgange	(993.578)	0	0
Kostpris ultimo	69.471.100	2.467.016	27.817
Opskrivninger primo	(893.528)	0	0
Overførsler	893.528	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(455.841)	(10.751)
Årets afskrivninger	0	(94.552)	(9.272)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(550.393)	(20.023)
Dagsværdireguleringer primo	9.948.672	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(3.043.372)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.905.300	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.376.400	1.916.623	7.794

Beboelsesejendomme

Beboelsesejendommene består af 3 stuehuse i området omkring Horsens samt en villa.

Investerings ejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten for stuehusene udgør 100 % og der har i året ikke været tomgang i disse.

Det gennemsnitlige afkast for selskabets beboelsesejendomme udgør 5,8% pr. 31.12.2020 (6,5% pr. 31.12.2019) og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for beboelsesejendomme i- og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt stuehusenes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 610 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 750 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for ejendommene på 136 t.kr.

Villaen er fastsat til en dagsværdi på baggrund af et udkast til en købsaftale.

Ejendommene kan fra lejers side opsiges med 3 måneders varsel.

Driftsbygninger

Driftsbygninger består af 4 stalde samt 2 gylletanke, beliggende omkring Horsens. Alle driftsbygninger har tilknytning til en af ovenstående stuehuse. Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten for driftsbygninger udgør 100 % og der har i året ikke været tomgang i disse.

Det gennemsnitlige afkast for selskabets driftsbygninger udgør 9,5 % pr. 31.12.2020 (9,75 % pr. 31.12.2019) og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for lignende driftsbygninger i og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt driftsbygningernes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 280 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 300 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for driftsbygningerne på 260 t.kr.

Den primære lejer af staldbygningerne har indgået en lejekontrakt med årlig leje på 825 t.kr. og uopsigelighed frem til 30.03.2021.

Landbrugsjord

Landbrugsjorden ligger i forbindelse med de ovennævnte stuehuse og driftsbygninger.

Landbrugsjord er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af gennemsnitlige HA-priser for disse typer af jord.

Ved beregning af landbrugsjordens dagsværdi er anvendt en gennemsnitligt pris pr. ha. på 165 t.kr. ud fra Finanstilsynets anbefaling i området Østjylland pr. maj 2019 på 160 t.kr. pr. ha. samt på baggrund af historiske salgspriser for 2020 modtaget fra landbrugsrådgivere i området.

Udviklingsjord

Udviklingsjorden er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af gennemsnitlige priser pr. byggeretsmeter for disse typer af jord samt under hensyntagen til kvalitative faktorer såsom kommende lokalplaner, jordens bonitet mv.

Ved beregning af udviklingsjordens dagsværdi er anvendt en gennemsnitligt pris pr. byggeretsmeter på 1.850 kr.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	650.000
Tilgange	550.000
Kostpris ultimo	1.200.000
Opskrivninger primo	(50.000)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	13.603
Andel af årets resultat	48.812
Regulering af interne avancer	6.115.972
Opskrivninger ultimo	6.128.387
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.328.387

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
VHB Økologi ApS	Hobro	ApS	100
Remmerslund II P/S	Hobro	P/S	100
Remmerslund Landbrug II ApS	Hobro	ApS	100
Remmerslund Skovby III P/S	Hobro	P/S	100
Remmerslund III ApS	Hobro	ApS	100

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	640.189	642.786	61.734.796	59.411.575
	640.189	642.786	61.734.796	59.411.575

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Charles Kastberg Christensen ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og produktionsanlæg udgør 78.301 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 27.800 t.kr. i selskabets ejendomme beliggende Bråvej 20, Bråskovvej 2B, Dallerupvej 16 samt St Ørnstrupgårdvej 4.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret afgiftspantebrev nom. 6.080 t.kr. samt nom. 3.057 t.EUR i selskabets ejendomme beliggende Bråvej 20, Bråskovvej 2B, Dallerupvej 16, Remmerslundvej 30A samt St Ørnstrupgårdvej 4.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 10.000 t.kr. i selskabets ejendom beliggende Dallerupvej 16.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der nu måles efter indre værdis metode.

Praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat før skat med samlet 6.178 t.kr. jf. særligt omtale i note1.

Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 1.345 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 4.819 t.kr.

Balancesummen forøges med 6.178 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 4.819 t.kr.

Sammenligningstal er som følge af væsentligheden af reguleringen pr. 31.12.2019 ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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.

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

Balancen

Materielle aktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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:

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 for beboelseejendomme og driftsbygninger 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.

Dagsværdien opgøres for landbrugs- og udviklingsjord som udgangspunkt ved anvendelse af gennemsnitlige HA-priser for disse typer af jord samt under hensyntagen til kvalitative faktorer såsom kommende lokalplaner, jordens bonitet mv.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Landbrugsjorden der drives i selskabets landbrugsdrift måles ligeledes til dagsværdi, men med nettoopskrivninger bundet på egenkapitalen efter ÅRL §41. Årets nettoopskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

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 reguleret for interne avancer.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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