

**Claus Sørensen**  
**Ejendomme A/S**  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 34718792

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2019

**Dirigent**

---

Navn: John Riis Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Pengestrømsopgørelse for 2018	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme A/S  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792  
Stiftet: 09.10.2012  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 75129644

### Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen, formand  
Karoline Amalie Kristensen, næstformand  
Kristoffer Jarl Kristensen  
John Riis Andersen

### Direktion

John Riis Andersen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Claus Sørensen Ejendomme 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.02.2019

### Direktion

John Riis Andersen  
direktør

### Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen  
formand

Karoline Amalie Kristensen  
næstformand

Kristoffer Jarl Kristensen

John Riis Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Claus Sørensen Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Esbjerg, den 28.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Mikael Grosbøl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i Danmark og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har medført et tilfredsstillende resultat på 14.466 t.kr efter skat mod 9.178 t.kr året før.

Pr. 31. december 2018 udgør selskabets egenkapital 137.087 t.kr mod 124.040 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 378.477 t.kr mod 384.279 t.kr året før. Soliditeten udgør 36,2% mod 32,3% året før.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forventer at fusionere med Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S med effekt pr. 1. januar 2019, med Claus Sørensen Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Denne beslutning foretages på den ordinære generalforsamling i 2019.

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



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		24.666.654	26.325.298
Andre driftsindtægter		9.990.307	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(4.371.700)</u>	<u>(4.669.117)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>30.285.261</b>	<b>21.656.181</b>
Personaleomkostninger	1	(1.361.500)	(1.072.714)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.824.915)</u>	<u>(1.884.134)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.098.846</b>	<b>18.699.333</b>
Andre finansielle indtægter		52.220	65.409
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(5.857.510)</u>	<u>(6.369.119)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.293.556</b>	<b>12.395.623</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(6.827.553)</u>	<u>(3.218.106)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>14.466.003</b>	<b>9.177.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		<u>14.466.003</u>	<u>7.177.517</u>
		<b>14.466.003</b>	<b>9.177.517</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		336.063.403	378.475.367
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		370.754	304.508
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>38.282.236</u>	<u>1.395.461</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>374.716.393</u></b>	<b><u>380.175.336</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>869.083</u>	<u>953.188</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>869.083</u></b>	<b><u>953.188</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>375.585.476</u></b>	<b><u>381.128.524</u></b>
Andre tilgodehavender		1.927.582	2.976.457
Periodeafgrænsningsposter		<u>201.115</u>	<u>174.131</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.128.697</u></b>	<b><u>3.150.588</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>763.549</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.892.246</u>	<u>3.150.588</u>
<b>Aktiver</b>		<b><u>378.477.722</u></b>	<b><u>384.279.112</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	65.000.000	65.000.000
Overført overskud eller underskud		72.087.129	57.039.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>137.087.129</u></b>	<b><u>124.039.713</u></b>
Udskudt skat		<u>11.625.000</u>	<u>13.769.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>11.625.000</u></b>	<b><u>13.769.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		164.575.532	176.353.099
Deposita		<u>6.171.602</u>	<u>6.039.918</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>170.747.134</u></b>	<b><u>182.393.017</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	8.760.514	8.466.186
Bankgæld		28.488	14.273.539
Modtagne forudbetalinger fra kunder		158.918	729.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		954.478	649.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.500.000	29.600.800
Skyldig selskabsskat		9.087.232	3.242.139
Anden gæld		<u>6.528.829</u>	<u>7.116.574</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>59.018.459</u></b>	<b><u>64.077.382</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>229.765.593</u></b>	<b><u>246.470.399</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>378.477.722</u></b>	<b><u>384.279.112</u></b>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	65.000.000	57.039.713	2.000.000	124.039.713
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	745.402	0	745.402
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(163.989)	0	(163.989)
Årets resultat	0	14.466.003	0	14.466.003
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>65.000.000</b>	<b>72.087.129</b>	<b>0</b>	<b>137.087.129</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		27.098.846	18.699.332
Af- og nedskrivninger		1.824.915	1.884.133
Ændringer i arbejdskapital	7	966.600	192.314
Regnskabsmæssig avance ved salg		<u>(9.990.307)</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>19.900.054</b>	<b>20.775.779</b>
Modtagne finansielle indtægter		52.220	65.409
Betalte finansielle omkostninger		(5.857.510)	(6.177.522)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(3.126.460)</u>	<u>(2.052.560)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>10.968.304</b>	<b>12.611.106</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(39.427.669)	(10.056.845)
Salg af materielle anlægsaktiver		53.052.004	0
Modtagne afdrag		<u>0</u>	<u>112.139</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>13.624.335</b>	<b>(9.944.706)</b>
Afdrag på lån mv.		(11.483.239)	(8.487.748)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		6.000.000	1.600.800
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		(2.100.800)	0
Udbetalt udbytte		<u>(2.000.000)</u>	<u>(2.000.000)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(9.584.039)</b>	<b>(8.886.948)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>15.008.600</b>	<b>(6.220.548)</b>
Likvider primo		<u>(14.273.539)</u>	<u>(8.052.991)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>735.061</b>	<b>(14.273.539)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		763.549	0
Kortfristet gæld til banker		<u>(28.488)</u>	<u>(14.273.539)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>735.061</b>	<b>(14.273.539)</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.286.602	1.003.520
Pensioner	64.948	56.041
Andre omkostninger til social sikring	4.367	4.165
Andre personaleomkostninger	5.583	8.988
	<b>1.361.500</b>	<b>1.072.714</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	161.841	257.479
Renteomkostninger i øvrigt	5.695.669	6.111.640
	<b>5.857.510</b>	<b>6.369.119</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	9.087.232	3.242.139
Ændring af udskudt skat	(2.144.000)	(20.186)
Regulering vedrørende tidligere år	(115.679)	(3.847)
	<b>6.827.553</b>	<b>3.218.106</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>	<b>Materielle anlægs-aktiver under udførelse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	386.343.374	304.508	1.395.461
Overførsler	3.559.707	0	0
Tilgange	2.474.648	66.246	36.886.775
Afgange	(44.790.331)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>347.587.398</b>	<b>370.754</b>	<b>38.282.236</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.868.007)	0	0
Overførsler	(3.559.707)	0	0
Årets afskrivninger	(1.824.915)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	1.728.634	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(11.523.995)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>336.063.403</b>	<b>370.754</b>	<b>38.282.236</b>
Indregnede renter	<b>494.003</b>	<b>0</b>	<b>66.290</b>
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktie	650.000	100	65.000.000
	<b>650.000</b>		<b>65.000.000</b>
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	8.760.514	8.466.186	164.575.532
Deposita	0	0	6.171.602
	<b>8.760.514</b>	<b>8.466.186</b>	<b>170.747.134</b>
			<b>130.735.943</b>
			<b>0</b>
			<b>130.735.943</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	1.105.999	3.481.179
Ændring i leverandørgæld mv.	(139.399)	(3.693.507)
Andre ændringer	0	404.642
	<b>966.600</b>	<b>192.314</b>

### 8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap, rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2018 udgør 4.695 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteloft- og rentegulvaftalerne er indgået til sikring af et rentespænd på mellem 2,25% og 4% på de omfattede lån frem til lånenes udløb i 2025. Renteswappen sikrer en fast rente på 2,49% frem til lånenes udløb i 2022. Renteswap, renteloft- og rentegulvaftalerne er tilknyttet prioritetslån med en restgæld pr. 31.12.2018 på i alt 36.994 t.kr.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensens Fond Holding A/S som administrations-selskab. 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.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld samt tinglyste kreditforeningspantebreve vedrørende byfornyelse, ejerpantebreve og øvrige sikkerheder for ejerforeninger udgør 300.539 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 336.063 t.kr.

### 11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Claus Sørensens Fond Holding A/S, Esbjerg



## 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.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligehold og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 Claus Sørensens Fond Holding A/S og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bolig- og kontorudlejningsejendomme	op til 100 år	75%
Erhvervsejendomme	op til 40 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (kunst)		100%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter del andel af lejeindtægter, der er bundne hensættelser til vedligeholdelse på positive indeståender hos Grundejernes Investeringsfond

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.