

Claus Sørensen Ejendomme

A/S

Esbjerg Brygge 28

6700 Esbjerg

CVR-nr. 34718792

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2017

Dirigent

Navn: John Riis Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Pengestrømsopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme A/S
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792
Stiftet: 09.10.2012
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 75129644

Bestyrelse

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

Direktion

John Riis Andersen, direktør

Bank

Sydbank A/S
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.03.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager 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, bedviste 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 03.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

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 7.351 t.kr efter skat mod 6.425 t.kr året før.

Pr 31. december 2016 udgør selskabets egenkapital 126.200 t.kr mod 121.599 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 392.456 t.kr mod 289.176 t.kr året før. Soliditeten udgør 32,2% mod 42,0% året før.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		19.783.258	18.057.028
Andre eksterne omkostninger		<u>(4.244.641)</u>	<u>(4.481.997)</u>
Bruttoresultat		15.538.617	13.575.031
Personaleomkostninger	1	(1.103.088)	(877.309)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(690.316)</u>	<u>(1.481.379)</u>
Driftsresultat		13.745.213	11.216.343
Andre finansielle indtægter	3	68.478	116.473
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.308.833)</u>	<u>(3.979.248)</u>
Resultat før skat		9.504.858	7.353.568
Skat af årets resultat	5	<u>(2.127.535)</u>	<u>(928.206)</u>
Årets resultat		<u>7.377.323</u>	<u>6.425.362</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.500.000
Overført resultat		<u>5.377.323</u>	<u>3.925.362</u>
		<u>7.377.323</u>	<u>6.425.362</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		259.810.421	235.923.967
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		304.508	241.333
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>111.887.694</u>	<u>33.189.078</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>372.002.623</u>	<u>269.354.378</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.065.327</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.065.327</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>373.067.950</u>	<u>269.354.378</u>
Andre tilgodehavender		5.928.915	6.496.607
Periodeafgrænsningsposter		<u>357.764</u>	<u>190.434</u>
Tilgodehavender		<u>6.286.679</u>	<u>6.687.041</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.286.679</u>	<u>6.687.041</u>
Aktiver		<u>379.354.629</u>	<u>276.041.419</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	65.000.000	65.000.000
Overført overskud eller underskud		48.982.261	43.854.617
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.500.000</u>
Egenkapital		<u>115.982.261</u>	<u>111.354.617</u>
Udskudt skat		<u>13.541.000</u>	<u>13.453.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>13.541.000</u>	<u>13.453.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		184.501.135	104.896.288
Deposita		<u>5.635.276</u>	<u>4.922.531</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>190.136.411</u>	<u>109.818.819</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	8.616.185	4.749.914
Bankgæld		8.052.991	21.590.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.257.249	2.308.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.803.247	3.368.597
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.000.000	0
Skyldig selskabsskat		2.056.406	2.902.206
Anden gæld		<u>6.908.879</u>	<u>6.495.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>59.694.957</u>	<u>41.414.983</u>
Gældsforpligtelser		<u>249.831.368</u>	<u>151.233.802</u>
Passiver		<u>379.354.629</u>	<u>276.041.419</u>
Finansielle instrumenter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	65.000.000	10.348.000	43.750.945	2.500.000
Ændring i regnskabspraksis	0	(10.348.000)	103.672	0
Korrigeret egenkapital primo	65.000.000	0	43.854.617	2.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(320.101)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	70.422	0
Årets resultat	0	0	5.377.323	2.000.000
Egenkapital ultimo	65.000.000	0	48.982.261	2.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				121.598.945
Ændring i regnskabspraksis				(10.244.328)
Korrigeret egenkapital primo				111.354.617
Udbetalt ordinært udbytte				(2.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				(320.101)
Skat af egenkapitalbevægelser				70.422
Årets resultat				7.377.323
Egenkapital ultimo				115.982.261

Pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		13.712.045	11.216.340
Af- og nedskrivninger		723.484	1.481.379
Ændringer i arbejdskapital	9	1.590.269	2.568.115
Pengestrømme vedrørende primær drift		16.025.798	15.265.834
Modtagne finansielle indtægter		68.478	77.155
Betalte finansielle omkostninger		(4.186.274)	(3.865.879)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(2.814.913)	0
Pengestrømme vedrørende drift		9.093.089	11.477.110
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(113.670.237)	(37.289.462)
Salg af materielle anlægsaktiver		10.331.675	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(1.065.327)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(104.403.889)	(37.289.462)
Optagelse af lån		91.154.158	975.000
Afdrag på lån mv.		(7.805.599)	(5.616.329)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		28.000.000	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	(7.001.484)
Udbetalt udbytte		(2.500.000)	(1.000.000)
Kontant kapitalforhøjelse		0	40.000.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		108.848.559	27.357.187
Ændring i likvider		13.537.759	1.544.835
Likvider primo		(21.590.750)	(23.135.585)
Likvider ultimo		(8.052.991)	(21.590.750)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(8.052.991)	(21.590.750)

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.029.105	813.203
Pensioner	57.323	53.858
Andre omkostninger til social sikring	5.333	4.435
Andre personaleomkostninger	11.327	5.813
	1.103.088	877.309
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.544.934	1.481.379
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(854.618)	0
	690.316	1.481.379
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	68.849
Renteindtægter i øvrigt	68.478	47.624
	68.478	116.473
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	110.523	28.767
Renteomkostninger i øvrigt	4.198.310	3.950.481
	4.308.833	3.979.248

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.056.406	1.975.206
Ændring af udskudt skat	158.422	69.375
Regulering vedrørende tidligere år	(87.293)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1.116.375)
	2.127.535	928.206

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægs-aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	240.362.906	241.333	33.189.078
Tilgange	34.908.445	63.175	78.698.616
Afgange	(9.477.057)	0	0
Kostpris ultimo	265.794.294	304.508	111.887.694
Af- og nedskrivninger primo	(4.438.939)	0	0
Årets afskrivninger	(1.544.934)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.983.873)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	259.810.421	304.508	111.887.694
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	263.236.770	0	0
Indregnede renter	0	0	494.744

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

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
7. Virksomhedskapital			
Aktie	650.000	100	65.000.000
	650.000		65.000.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.616.185	4.749.914	184.501.135	151.795.608
Deposita	0	0	5.635.276	0
	8.616.185	4.749.914	190.136.411	151.795.608
			2016	2015
			kr.	kr.
9. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i tilgodehavender			400.362	(689.225)
Ændring i leverandørgæld mv.			477.162	3.061.481
Andre ændringer			712.745	195.859
			1.590.269	2.568.115

10. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap, rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2016 udgør 6.404 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. 31.12.2016 på i alt 40.030 t.kr.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensens Fond Holding A/S 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.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld samt tinglyste kreditforeningspantebreve vedrørende byfornyelse, ejerpantebreve og øvrige sikkerheder for ejerforeninger udgør 201.963 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 384.799 t.kr.

13. 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 med undtagelse af nedenstående:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende to områder:

Den forventede restværdi efter afsluttet brugstid revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagen uden efterfølgende revurdering. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 31.12.2015.

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af opskrevne aktiver. Reserven er reduceret med de løbende afskrivninger efter skat i regnskabsåret 2016.

Ændringerne i anvendt regnskabspraksis har ikke haft effekt årets resultat, balancesum og egenkapital.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende måling indregnes grunde og bygninger til dagsværdi ved en vurdering baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Dagsværdien opgøres samlet for ensartede porteføljeejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering 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:

	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.

Ejendomme måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, fratrukket de forventede normaliserede drifts- og administrationsomkostninger.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Anvendt regnskabspraksis

Erhvervsjendommenes beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt og for boligejendomme samlet som en portefølje, og der foretages nedskrivning på ejendomme og porteføljer, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, og opskrivninger til dagsværdi indregnes på egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.