

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.03.2020

Dirigent

Navn: John Riis Andersen

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Pengestrømsopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme A/S

Esbjerg Brygge 28

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Anette Bjerring Kristensen, Formand

Karoline Amalie Kristensen, Næstformand

John Riis Andersen

Kristoffer Jarl Kristensen

Direktion

Lars Kjærgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.02.2020

Direktion

Lars Kjærgaard
direktør

Bestyrelse

Anette bjerring Kristensen
Formand

Karoline Amalie Kristensen
Næstformand

John Riis Andersen

Kristoffer Jarl Kristensen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 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.

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.

Esbjerg, den 27.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 18.648 t.kr efter skat mod 14.466 t.kr året før.

Pr. 31. december 2019 udgør selskabets egenkapital 156.465 t.kr mod 137.087 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 487.703 t.kr mod 378.477 t.kr året før. Soliditeten udgør 32,1% mod 36,2% året før.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		75.413.160	24.666.654
Andre driftsindtægter		783.076	9.990.307
Vareforbrug		(38.769.931)	0
Andre eksterne omkostninger		(3.890.741)	(4.371.700)
Bruttoresultat		33.535.564	30.285.261
Personaleomkostninger	1	(2.429.961)	(1.361.500)
Af- og nedskrivninger		(1.965.356)	(1.824.915)
Driftsresultat		29.140.247	27.098.846
Andre finansielle indtægter	2	108.086	52.220
Andre finansielle omkostninger	3	(5.279.933)	(5.857.510)
Resultat før skat		23.968.400	21.293.556
Skat af årets resultat	4	(5.320.092)	(6.827.553)
Årets resultat		18.648.308	14.466.003
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.648.308	14.466.003
Resultatdisponering		18.648.308	14.466.003

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		334.698.684	336.063.403
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		636.321	370.754
Materielle aktiver under udførelse		13.040.788	38.282.236
Materielle aktiver	5	348.375.793	374.716.393
Andre tilgodehavender		728.908	869.083
Finansielle aktiver		728.908	869.083
Anlægsaktiver		349.104.701	375.585.476
Varer under fremstilling		75.086.747	0
Varebeholdninger		75.086.747	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	47.717.440	0
Andre tilgodehavender		7.679.029	1.927.582
Periodeafgrænsningsposter		1.372.030	201.115
Tilgodehavender		56.768.499	2.128.697
Likvide beholdninger		6.743.000	763.549
Omsætningsaktiver		138.598.246	2.892.246
Aktiver		487.702.947	378.477.722

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	7	65.000.000	65.000.000
Overført overskud eller underskud		91.465.200	72.087.129
Egenkapital		156.465.200	137.087.129
Udskudt skat		14.342.000	11.625.000
Hensatte forpligtelser		14.342.000	11.625.000
Gæld til realkreditinstitutter		154.259.058	164.575.532
Deposita		6.340.518	6.171.602
Langfristede gældsforpligtelser	8	160.599.576	170.747.134
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	9.412.997	8.760.514
Bankgæld		0	28.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder		148.535	158.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.499.572	954.478
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.308.640	33.500.000
Skyldig selskabsskat		2.798.708	9.087.232
Anden gæld		6.127.719	6.528.829
Kortfristede gældsforpligtelser		156.296.171	59.018.459
Gældsforpligtelser		316.895.747	229.765.593
Passiver		487.702.947	378.477.722
Finansielle instrumenter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	65.000.000	72.087.129	137.087.129
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	329.275	329.275
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	508.783	508.783
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(108.295)	(108.295)
Årets resultat	0	18.648.308	18.648.308
Egenkapital ultimo	65.000.000	91.465.200	156.465.200

Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Driftsresultat		29.140.247	27.098.846
Af- og nedskrivninger		1.466.344	1.824.915
Ændringer i arbejdskapital	9	(86.213.586)	966.600
Regnskabsmæssige avance ved salg		0	(9.990.307)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(55.606.995)	19.900.054
Modtagne finansielle indtægter		108.086	52.220
Betalte finansielle omkostninger		(5.279.932)	(5.857.510)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(8.891.616)	(3.126.460)
Pengestrømme vedrørende drift		(69.670.457)	10.968.304
Køb mv. af materielle aktiver		(17.266.061)	(39.427.669)
Salg af materielle aktiver		3.844.456	53.052.004
Pengestrømme vedrørende investeringer		(13.421.605)	13.624.335
Afdrag på lån mv.		(9.663.991)	(11.483.239)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		98.763.992	6.000.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	(2.100.800)
Udbetalt udbytte		0	(2.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		89.100.001	(9.584.039)
Ændring i likvider		6.007.939	15.008.600
Likvider primo		735.061	(14.273.539)
Likvider ultimo		6.743.000	735.061
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		6.743.000	763.549
Kortfristet gæld til banker		0	(28.488)
Likvider ultimo		6.743.000	735.061

Noter

1 Personalemkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.224.208	1.286.602
Pensioner	179.190	64.948
Andre omkostninger til social sikring	19.517	4.367
Andre personaleomkostninger	7.046	5.583
	2.429.961	1.361.500
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.557	0
Renteindtægter i øvrigt	42.529	52.220
	108.086	52.220

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	161.841
Renteomkostninger i øvrigt	5.279.933	5.695.669
	5.279.933	5.857.510

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.798.708	9.087.232
Ændring af udskudt skat	2.717.000	(2.144.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(195.616)	(115.679)
	5.320.092	6.827.553

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	347.587.398	370.754	38.282.236
Overførsler	0	0	(38.282.236)
Tilgange	3.879.690	331.959	13.040.788
Afgange	(3.345.445)	0	0
Kostpris ultimo	348.121.643	702.713	13.040.788
Af- og nedskrivninger primo	(11.523.995)	0	0
Årets afskrivninger	(1.898.964)	(66.392)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(13.422.959)	(66.392)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	334.698.684	636.321	13.040.788
Indregnede renter	492.768	0	0

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2019 kr.	2018 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	50.035.840	0
Foretagne acontofaktureringer	(2.318.400)	0
	47.717.440	0

Igangværende arbejder omfatter et ejendomsprojekt. Selskabet har modtaget garantier i forbindelse med salg af projektets enheder til en værdi på i alt 100.610 t.kr.

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Aktie	650.000	100	65.000.000
	650.000		65.000.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.412.997	8.760.514	154.259.058	120.556.861
Deposita	0	0	6.340.518	0
	9.412.997	8.760.514	160.599.576	120.556.861

9 Ændring i arbejdskapital

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	(73.412.512)	0
Ændring i tilgodehavender	(17.830.923)	1.105.999
Ændring i leverandørgæld mv.	5.029.849	(139.399)
	(86.213.586)	966.600

10 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap, rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2019 udgør 4.298 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. 31.12.2019 på i alt 35.409 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld samt tinglyste kreditforeningspantebreve vedrørende byfornyelse, ejerpantebreve og øvrige sikkerheder for ejerforeninger udgør 350.864 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 334.699 t.kr.

13 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

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 aktiver

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:

	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 aktiver 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter et igangværende byggeprojekt af lejligheder.

Kostprisen omfatter omkostninger til entreprenører og håndværkere ved opførelse af lejligheder.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning omfatter et igangværende byggeprojekt af lejligheder (solgte enheder) og måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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