



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CLAUS SØRENSEN EJENDOMME A/S**

**TORSKEKAJ 1 2. TV., 6700 ESBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. marts 2024

---

Jesper Toft Mathiasen

**CVR-NR. 34 71 87 92**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Claus Sørensen Ejendomme A/S Torskekaj 1 2. tv. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 34 71 87 92 Stiftet: 9. oktober 2012 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Annette Bjerring Kristensen, formand Karoline Amalie Kristensen, næstformand Jesper Toft Mathiasen John Riis Andersen
<b>Direktion</b>	Lars Kjærgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Claus Sørensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22. februar 2024

Direktion:

---

Lars Kjærgaard

Bestyrelse:

---

Annette Bjerring Kristensen  
Formand

---

Karoline Amalie Kristensen  
Næstformand

---

Jesper Toft Mathiasen

---

John Riis Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Claus Sørensen Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 22. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Mikael Grosbøl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har medført et tilfredsstillende resultat på 16.183 t.kr efter skat mod 20.410 t.kr året før.

Pr. 31. december 2023 udgør selskabets egenkapital 335.951 t.kr mod 319.749 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 704.644 t.kr mod 705.761 t.kr året før. Soliditeten udgør 47,7 % mod 45,3 % året før.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>39.971.941</b>	<b>74.871.566</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....		0	-33.687.432
Andre driftsindtægter.....		2.800.559	3.523.205
Andre eksterne omkostninger.....		-7.873.682	-7.492.314
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>34.898.818</b>	<b>37.215.025</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.222.564	-3.871.998
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-2.549.560	-2.283.746
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>28.126.694</b>	<b>31.059.281</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	3.596.020	1.355.719
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-10.814.076	-6.003.827
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>20.908.638</b>	<b>26.411.173</b>
Skat af årets resultat.....	4	-4.725.438	-6.001.137
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>16.183.200</b>	<b>20.410.036</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		16.183.200	20.410.036
<b>I ALT</b> .....		<b>16.183.200</b>	<b>20.410.036</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		531.984.192	537.393.775
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		470.916	590.048
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		21.750.683	38.566
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>554.205.791</b>	<b>538.022.389</b>
Andre tilgodehavender.....		336.420	420.525
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>336.420</b>	<b>420.525</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>554.542.211</b>	<b>538.442.914</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.325.000	2.778.400
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		139.325.388	161.202.589
Andre tilgodehavender.....		1.694.013	1.200.233
Periodeafgrænsningsposter.....		3.757.143	2.136.774
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>150.101.544</b>	<b>167.317.996</b>
Likvide beholdninger.....		479	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>150.102.023</b>	<b>167.317.996</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>704.644.234</b>	<b>705.760.910</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....	7	165.000.000	165.000.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		3.151.796	3.132.944
Overført resultat.....		167.799.086	151.615.886
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>335.950.882</b>	<b>319.748.830</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		13.037.000	12.289.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.037.000</b>	<b>12.289.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		317.342.870	331.357.707
Anden gæld.....		851.000	851.000
Deposita.....		9.166.289	8.892.634
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>327.360.159</b>	<b>341.101.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.129.681	13.890.889
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.096.432	1.025.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.242.661	3.114.157
Selskabsskat.....		3.757.111	5.130.000
Afledte finansielle instrumenter.....	9	257.315	281.484
Anden gæld.....		7.812.993	9.180.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>28.296.193</b>	<b>32.621.739</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>355.656.352</b>	<b>373.723.080</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>704.644.234</b>	<b>705.760.910</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernregnskab	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

		Dagsværdi- reserve for regnskabs-	Overført	I alt
	Aktiekapital	mæssig sikring	resultat	
Egenkapital 1. januar 2023.....	165.000.000	3.132.944	151.615.886	319.748.830
Forslag til resultatdisponering.....			16.183.200	16.183.200
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		24.169		24.169
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-5.317		-5.317
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>165.000.000</b>	<b>3.151.796</b>	<b>167.799.086</b>	<b>335.950.882</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Årets resultat.....	16.183.200	20.410.036
Årets afskrivninger tilbageført.....	2.549.560	2.283.746
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-2.800.559	-3.523.205
Skat af årets resultat tilbageført.....	4.725.438	6.001.137
Betalt selskabsskat.....	-5.355.644	-4.752.392
Ændring i varebeholdninger.....	0	33.109.915
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-4.660.749	-4.490.300
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-2.167.281	3.940.361
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>8.473.965</b>	<b>52.979.298</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-29.406.425	-58.284.236
Salg af materielle anlægsaktiver.....	13.474.023	17.847.927
Modtagne afdrag.....	84.105	112.139
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-15.848.297</b>	<b>-40.324.170</b>
Ændring i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder.....	21.877.201	-319.197.895
Afdrag på lån.....	-14.502.390	-19.246.820
Andre ændringer i langfristet gæld.....	0	225.789.587
Kontant kapitalforhøjelse.....	0	100.000.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>7.374.811</b>	<b>-12.655.128</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>479</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>479</b>	<b>0</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	479	0
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>479</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	3.959.187	3.644.150	
Pensioner.....	231.576	201.634	
Andre omkostninger til social sikring.....	31.801	26.214	
	<b>4.222.564</b>	<b>3.871.998</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.473.733	527.345	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.122.287	828.374	
	<b>3.596.020</b>	<b>1.355.719</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	52.775	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.814.076	5.951.052	
	<b>10.814.076</b>	<b>6.003.827</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.751.794	4.719.125	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	225.644	35.012	
Regulering af udskudt skat.....	748.000	1.247.000	
	<b>4.725.438</b>	<b>6.001.137</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	555.278.745	966.419	38.566
Tilgang.....	7.694.308	0	21.712.117
Afgang.....	-10.725.316	0	0
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>552.247.737</b>	<b>966.419</b>	<b>21.750.683</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	17.884.970	376.371	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-51.852	0	
Årets afskrivninger .....	2.430.427	119.132	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>20.263.545</b>	<b>495.503</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>531.984.192</b>	<b>470.916</b>	<b>21.750.683</b>

NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023.....				420.525	
Afgang.....				-84.105	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>				<b>336.420</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>336.420</b>	
<b>Aktiekapital</b>					<b>7</b>
Aktiekapitalen er fordelt således:					
Aktie, 1.650.000 stk. a nom. 100 kr.....		165.000.000		165.000.000	
		<b>165.000.000</b>		<b>165.000.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	330.472.551	13.129.681	261.223.717	345.248.596	
Anden gæld.....	851.000	0	0	851.000	
Deposita.....	9.166.289	0	0	8.892.634	
	<b>340.489.840</b>	<b>13.129.681</b>	<b>261.223.717</b>	<b>354.992.230</b>	
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>					<b>9</b>
I anden gæld indgår negativ dagsværdi af rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2023 udgør 257 tkr.					
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.					
Renteloft- og rentegulvaftalerne er tilknyttet prioritetslån med en restgæld pr. 31.12.2023 på i alt 19.047 tkr.					

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****10****Eventualforpligtelser**

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

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.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Claus Sørensens Fond Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld og sikkerhed for ejerforeninger udgør 402.081 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 519.104 tkr.

Byfornyelseslån, som er sikret ved pant i ejendommen, udgør 4.098 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 27.093 tkr.

**Koncernregnskab****12**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Claus Sørensens Fond Holding A/S, Esbjerg

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Claus Sørensen Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner.

### 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld og transaktioner samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bolig- og kontorudlejningsejendomme.....	op til 100 år	75 %
Erhvervsejendomme.....	op til 40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (kunst).....		100 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.