

Claus Sørensen Ejendomme A/S

Strandbygade 2, 2.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 34718792

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2023

John Riis Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Pengestrømsopgørelse for 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme A/S

Strandbygade 2, 2.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen, formand

Karoline Amalie Kristensen, næstformand

John Riis Andersen

Direktion

Lars Kjærgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.02.2023

Direktion

Lars Kjærgaard
direktør

Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen
formand

Karoline Amalie Kristensen
næstformand

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

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

Esbjerg, den 23.02.2023

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 20.410 t.kr efter skat mod 17.399 t.kr året før.

Pr. 31. december 2022 udgør selskabets egenkapital 319.749 t.kr mod 197.882 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 705.761 t.kr mod 531.662 t.kr året før. Soliditeten udgør 45,3 % mod 37,2 % året før.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		74.871.566	85.936.513
Andre driftsindtægter		3.523.205	(48.730)
Vareforbrug		(33.687.432)	(48.355.756)
Andre eksterne omkostninger		(7.473.247)	(4.932.988)
Bruttoresultat		37.234.092	32.599.039
Personaleomkostninger	1	(3.891.065)	(4.006.372)
Af- og nedskrivninger		(2.283.746)	(2.021.904)
Driftsresultat		31.059.281	26.570.763
Andre finansielle indtægter	2	1.355.719	35.175
Andre finansielle omkostninger	3	(6.003.827)	(3.960.911)
Resultat før skat		26.411.173	22.645.027
Skat af årets resultat	4	(6.001.137)	(5.245.779)
Årets resultat		20.410.036	17.399.248
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.410.036	17.399.248
Resultatdisponering		20.410.036	17.399.248

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		537.393.775	330.197.595
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		590.048	709.180
Materielle aktiver under udførelse		38.566	165.439.846
Materielle aktiver	5	538.022.389	496.346.621
Andre tilgodehavender		420.525	532.664
Finansielle aktiver	6	420.525	532.664
Anlægsaktiver		538.442.914	496.879.285
Fremstillede varer og handelsvarer		0	33.109.915
Varebeholdninger		0	33.109.915
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.778.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		161.202.589	0
Andre tilgodehavender		1.200.233	772.337
Periodeafgrænsningsposter		2.136.774	900.957
Tilgodehavender		167.317.996	1.673.294
Omsætningsaktiver		167.317.996	34.783.209
Aktiver		705.760.910	531.662.494

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	165.000.000	65.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.132.944	1.676.204
Overført overskud eller underskud		151.615.886	131.205.850
Egenkapital		319.748.830	197.882.054
Udskudt skat		12.289.000	11.042.000
Hensatte forpligtelser		12.289.000	11.042.000
Gæld til realkreditinstitutter		331.357.707	131.110.342
Deposita		8.892.634	6.736.043
Anden gæld		851.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	341.101.341	137.846.385
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	13.890.889	9.752.077
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.025.103	111.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.114.157	5.167.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	157.995.306
Skyldig skat		5.130.000	4.717.380
Anden gæld		9.461.590	7.148.254
Kortfristede gældsforpligtelser		32.621.739	184.892.055
Gældsforpligtelser		373.723.080	322.738.440
Passiver		705.760.910	531.662.494
Finansielle instrumenter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	65.000.000	1.676.204	131.205.850	197.882.054
Kapitalforhøjelse	100.000.000	0	0	100.000.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.867.615	0	1.867.615
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(410.875)	0	(410.875)
Årets resultat	0	0	20.410.036	20.410.036
Egenkapital ultimo	165.000.000	3.132.944	151.615.886	319.748.830

Pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		31.059.281	26.570.763
Af- og nedskrivninger		2.283.746	2.021.904
Ændringer i arbejdskapital	9	32.559.976	59.828.202
Regnskabsmæssige avance ved salg		(3.523.205)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		62.379.798	88.420.869
Modtagne finansielle indtægter		1.355.719	35.173
Betalte finansielle omkostninger		(6.003.827)	(3.960.911)
Refunderet/(betalt) skat		(4.752.392)	(10.496.542)
Pengestrømme vedrørende drift		52.979.298	73.998.589
Køb mv. af materielle aktiver		(58.284.236)	(151.038.175)
Salg af materielle aktiver		17.847.927	0
Modtagne afdrag		112.139	112.139
Pengestrømme vedrørende investeringer		(40.324.170)	(150.926.036)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		12.655.128	(76.927.447)
Optagelse af lån		225.789.587	0
Afdrag på lån mv.		(19.246.820)	(13.333.018)
Kontant kapitalforhøjelse		100.000.000	0
Ændring i tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder		(319.197.895)	90.260.465
Pengestrømme vedrørende finansiering		(12.655.128)	76.927.447
Ændring i likvider		0	0
Likvider primo		0	0
Likvider ultimo		0	0

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.644.150	3.580.146
Pensioner	201.634	391.531
Andre omkostninger til social sikring	26.214	26.277
Andre personaleomkostninger	19.067	8.418
	3.891.065	4.006.372
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

2 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	527.345	0
Renteindtægter i øvrigt	51.658	35.175
Dagsværdireguleringer	776.716	0
	1.355.719	35.175

3 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	52.775	134.017
Renteomkostninger i øvrigt	5.951.052	3.826.894
	6.003.827	3.960.911

4 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.719.125	4.444.779
Ændring af udskudt skat	1.247.000	801.000
Regulering vedrørende tidligere år	35.012	0
	6.001.137	5.245.779

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	346.169.636	966.419	165.439.846
Overførsler	165.439.846	0	(165.439.846)
Tilgange	58.245.670	0	38.566
Afgange	(14.576.407)	0	0
Kostpris ultimo	555.278.745	966.419	38.566
Af- og nedskrivninger primo	(15.972.041)	(257.239)	0
Årets afskrivninger	(2.164.613)	(119.132)	0
Tilbageførsel ved afgange	251.684	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.884.970)	(376.371)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	537.393.775	590.048	38.566
Årets indregnede renter	701.628	0	0

6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	532.664
Afgange	(112.139)
Kostpris ultimo	420.525
Regnskabsmæssig værdi ultimo	420.525

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktie	1.650.000	100	165.000.000
	1.650.000		165.000.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.890.889	9.752.077	331.357.707	280.550.326
Deposita	0	0	8.892.634	0
Anden gæld	0	0	851.000	0
	13.890.889	9.752.077	341.101.341	280.550.326

9 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i varebeholdninger	33.109.915	60.148.667
Ændring i tilgodehavender	(4.490.300)	2.550.869
Ændring i leverandørgæld mv.	3.940.361	(2.871.334)
	32.559.976	59.828.202

10 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap, rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2022 udgør 281 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.

Renteswap, renteloft- og rentegulvaftalerne er tilknyttet prioritetslån med en restgæld pr. 31.12.2022 på i alt 20.366 t.kr.

11 Eventualforpligtelser

	2022 kr.
Andre eventualforpligtelser	8.000.000
Eventualforpligtelser i alt	8.000.000

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensen 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 og sikkerhed for ejerforeninger udgør 402.081 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 510.468 t.kr.

Byfornyelseslån, som er sikret ved pant i ejendommen, udgør 3.982 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 26.843 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.

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 Sørensen 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	5 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 måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Varebeholdninger omfatter et byggeprojekt af lejligheder.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 proventuet 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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.