



Claus Sørensen Ejendomme A/S

Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg
CVR-nr. 34718792

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.03.2022

John Riis Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Pengestrømsopgørelse for 2021	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme A/S

Esbjerg Brygge 28

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34718792

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen, formand

Karoline Amalie Kristensen, næstformand

John Riis Andersen

Kristoffer Jarl Kristensen

Direktion

Lars Kjærgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.02.2022

Direktion

Lars Kjærgaard

direktør

Bestyrelse

Annette 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 24.02.2022

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 17.399 t.kr efter skat mod 22.341 t.kr året før.

Pr. 31. december 2021 udgør selskabets egenkapital 197.882 t.kr mod 179.518 t.kr året før. Den samlede balancesum udgør 531.662 t.kr mod 445.458 t.kr året før. Soliditeten udgør 37,2 % mod 40,3 % året før.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		85.936.513	84.837.273
Andre driftsindtægter		(48.730)	6.633.951
Vareforbrug		(48.355.756)	(48.973.681)
Andre eksterne omkostninger		(4.932.988)	(4.918.944)
Bruttoresultat		32.599.039	37.578.599
Personaleomkostninger	1	(4.006.372)	(2.900.151)
Af- og nedskrivninger		(2.021.904)	(1.919.869)
Driftsresultat		26.570.763	32.758.579
Andre finansielle indtægter	2	35.175	283.340
Andre finansielle omkostninger	3	(3.960.911)	(4.633.334)
Resultat før skat		22.645.027	28.408.585
Skat af årets resultat	4	(5.245.779)	(6.067.183)
Årets resultat		17.399.248	22.341.402
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		17.399.248	22.341.402
Resultatdisponering		17.399.248	22.341.402

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		330.197.595	311.277.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		709.180	591.223
Materielle aktiver under udførelse		165.439.846	35.461.894
Materielle aktiver	5	496.346.621	347.330.349
Andre tilgodehavender		532.664	644.804
Finansielle aktiver	6	532.664	644.804
Anlægsaktiver		496.879.285	347.975.153
Fremstillede varer og handelsvarer		33.109.915	93.258.582
Varebeholdninger	7	33.109.915	93.258.582
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.198.000
Andre tilgodehavender		772.337	636.037
Periodeafgrænsningsposter		900.957	390.126
Tilgodehavender		1.673.294	4.224.163
Omsætningsaktiver		34.783.209	97.482.745
Aktiver		531.662.494	445.457.898

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	8	65.000.000	65.000.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.676.204	711.332
Overført overskud eller underskud		131.205.850	113.806.602
Egenkapital		197.882.054	179.517.934
Udskudt skat		11.042.000	10.241.000
Hensatte forpligtelser		11.042.000	10.241.000
Gæld til realkreditinstitutter		131.110.342	145.111.514
Deposita		6.736.043	6.290.488
Langfristede gældsforpligtelser	9	137.846.385	151.402.002
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	9.752.077	9.529.478
Modtagne forudbetalinger fra kunder		111.699	117.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.167.339	3.329.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.995.306	67.734.843
Skyldig skat		4.717.380	10.497.000
Anden gæld		7.148.254	13.088.347
Kortfristede gældsforpligtelser		184.892.055	104.296.962
Gældsforpligtelser		322.738.440	255.698.964
Passiver		531.662.494	445.457.898
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Koncernforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	65.000.000	711.332	113.806.602	179.517.934
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.237.015	0	1.237.015
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(272.143)	0	(272.143)
Årets resultat	0	0	17.399.248	17.399.248
Egenkapital ultimo	65.000.000	1.676.204	131.205.850	197.882.054

Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		26.570.763	32.758.579
Af- og nedskrivninger		2.021.904	1.919.869
Ændringer i arbejdskapital	10	59.828.202	40.128.384
Regnskabsmæssige avance ved salg		0	(6.633.951)
Pengestrømme vedrørende primær drift		88.420.869	68.172.881
Modtagne finansielle indtægter		35.173	283.340
Betalte finansielle omkostninger		(3.960.911)	(4.633.334)
Refunderet/(betalt) skat		(10.496.542)	(2.670.523)
Pengestrømme vedrørende drift		73.998.589	61.152.364
Køb mv. af materielle aktiver		(151.038.175)	(26.609.676)
Salg af materielle aktiver		0	32.369.202
Modtagne afdrag		112.139	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(150.926.036)	5.759.526
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(76.927.447)	66.911.890
Afdrag på lån mv.		(13.333.018)	(9.081.093)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		90.260.465	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	(64.573.797)
Pengestrømme vedrørende finansiering		76.927.447	(73.654.890)
Ændring i likvider		0	(6.743.000)
Likvider primo		0	6.743.000
Likvider ultimo		0	0

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	3.580.146	2.689.074
Pensioner	391.531	210.718
Andre omkostninger til social sikring	26.277	(3.948)
Andre personaleomkostninger	8.418	4.307
	4.006.372	2.900.151
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	239.034
Renteindtægter i øvrigt	35.175	44.306
	35.175	283.340

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	134.017	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.826.894	4.633.334
	3.960.911	4.633.334

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.444.779	10.296.368
Ændring af udskudt skat	801.000	(4.101.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(128.185)
	5.245.779	6.067.183

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	325.346.502	729.330	35.461.894
Tilgange	20.823.134	237.089	129.977.952
Kostpris ultimo	346.169.636	966.419	165.439.846
Af- og nedskrivninger primo	(14.069.270)	(138.107)	0
Årets afskrivninger	(1.902.771)	(119.132)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.972.041)	(257.239)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	330.197.595	709.180	165.439.846
Årets indregnede renter	0	0	954.808

6 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	644.804
Afgange	(112.140)
Kostpris ultimo	532.664
Regnskabsmæssig værdi ultimo	532.664

7 Varebeholdninger

	2021 kr.	2020 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	0	1.344.004

8 Virksomhedskapital

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

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.752.077	9.529.478	131.110.342	96.357.310
Deposita	0	0	6.736.043	0
	9.752.077	9.529.478	137.846.385	96.357.310

10 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	60.148.667	(18.171.835)
Ændring i tilgodehavender	2.550.869	52.628.440
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.871.334)	5.671.779
	59.828.202	40.128.384

11 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap, rentelofts- og gulvaftaler, der pr. 31.12.2021 udgør 2.149 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. 31.12.2021 på i alt 32.098 t.kr.

12 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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Samlede hæftelser bestående af prioritetsgæld og sikkerhed for ejerforeninger udgør 147.251 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 330.198 t.kr.

Byfornyelseslån, som er sikret ved pant i ejendommen, udgør 4.087 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 26.149 t.kr.

14 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 eksklusive 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.