

RIO SKO. ESBJERG A/S

Grønnegade 17, st.

6760 Ribe

CVR-nr. 36574410

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2019

Dirigent

Navn: Lars Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

RIO SKO. ESBJERG A/S
Grønnegade 17, st.
6760 Ribe

CVR-nr.: 36574410
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Mads Hansen
Jacob Hansen
Lars Hansen

Direktion

Lars Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for RIO SKO. ESBJERG 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 12.02.2019

Direktion

Lars Hansen
direktør

Bestyrelse

Mads Hansen

Jacob Hansen

Lars Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RIO SKO. ESBJERG A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RIO SKO. ESBJERG A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 12.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Rene Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23334

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i detail- og engroshandel med fodtøj. Herudover foretager selskabet investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 1.374 t.kr., hvilket ledelsen betegner som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.984.700	3.147.508
Personaleomkostninger	1	(2.459.740)	(2.888.741)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.592.583)</u>	<u>(1.847.313)</u>
Driftsresultat		(1.067.623)	(1.588.546)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(22.975)	(274.583)
Andre finansielle indtægter	3	44.995	342.432
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(708.582)</u>	<u>(785.333)</u>
Resultat før skat		(1.754.185)	(2.306.030)
Skat af årets resultat	5	<u>380.487</u>	<u>446.017</u>
Årets resultat		<u>(1.373.698)</u>	<u>(1.860.013)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.373.698)</u>	<u>(1.860.013)</u>
		<u>(1.373.698)</u>	<u>(1.860.013)</u>

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		0	0
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	0
Grunde og bygninger		77.184.445	78.173.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		224.187	1.327.229
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	77.408.632	79.501.215
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.624	44.599
Andre tilgodehavender		29.569	28.099
Finansielle anlægsaktiver	8	51.193	72.698
Anlægsaktiver		77.459.825	79.573.913
Fremstillede varer og handelsvarer		4.017.292	3.709.659
Forudbetalinger for varer		5.400	360.724
Varebeholdninger		4.022.692	4.070.383
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.338	73.929
Andre tilgodehavender		3.843	358.911
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.446
Tilgodehavender		66.181	457.286
Likvide beholdninger		8.601	9.460
Omsætningsaktiver		4.097.474	4.537.129
Aktiver		81.557.299	84.111.042

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	9	6.000.000	6.000.000
Reserve for opskrivninger		38.052.544	38.540.010
Overført overskud eller underskud		13.021	899.253
Egenkapital		44.065.565	45.439.263
Udskudt skat		8.580.000	8.960.487
Hensatte forpligtelser		8.580.000	8.960.487
Gæld til realkreditinstitutter		21.851.945	22.939.046
Langfristede gældsforpligtelser	10	21.851.945	22.939.046
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.086.369	1.060.334
Bankgæld		3.365.233	2.785.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser		347.591	417.106
Gæld til tilknyttede virksomheder		936.702	1.135.652
Anden gæld		1.222.027	1.257.211
Periodeafgrænsningsposter		101.867	116.700
Kortfristede gældsforpligtelser		7.059.789	6.772.246
Gældsforpligtelser		28.911.734	29.711.292
Passiver		81.557.299	84.111.042
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	6.000.000	38.540.010	899.253	45.439.263
Overført til reserver	0	(487.466)	487.466	0
Årets resultat	0	0	(1.373.698)	(1.373.698)
Egenkapital ultimo	6.000.000	38.052.544	13.021	44.065.565

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.285.210	2.688.452
Andre omkostninger til social sikring	174.530	200.289
	2.459.740	2.888.741
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	9
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	200.000
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.117.583	1.647.313
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	475.000	0
	1.592.583	1.847.313
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	20.000	7.221
Dagsværdireguleringer	0	309.351
Øvrige finansielle indtægter	24.995	25.860
	44.995	342.432
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	115.300	119.242
Renteomkostninger i øvrigt	559.947	605.481
Valutakursreguleringer	3.829	(2.163)
Øvrige finansielle omkostninger	29.506	62.773
	708.582	785.333

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(24.446)
Ændring af udskudt skat	(380.487)	(422.075)
Regulering vedrørende tidligere år	0	504
	(380.487)	(446.017)
	Erhver-	
	vede	
	immateriell	
	e anlægs-	
	aktiver	Goodwill
	kr.	kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.514.869	250.000
Kostpris ultimo	3.514.869	250.000
Af- og nedskrivninger primo	(3.514.869)	(250.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.514.869)	(250.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	49.829.903	12.050.046	250.000
Afgange	0	(1.300.000)	0
Kostpris ultimo	49.829.903	10.750.046	250.000
Opskrivninger primo	53.145.818	0	0
Opskrivninger ultimo	53.145.818	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(24.801.735)	(10.722.817)	(250.000)
Årets afskrivninger	(989.541)	(128.042)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	325.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(25.791.276)	(10.525.859)	(250.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.184.445	224.187	0
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	28.763.688	-	-
		Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		5.055.000	28.099
Tilgange		0	1.470
Kostpris ultimo		5.055.000	29.569
Nedskrivninger primo		(5.010.401)	0
Andel af årets resultat		(22.975)	0
Nedskrivninger ultimo		(5.033.376)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.624	29.569

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Lars Hansen Holding ApS	Ribe	ApS	10,0

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1	4939000	4.939.000
Ordinære aktier	1	61000	61.000
Ordinære aktier	20	40000	800.000
Ordinære aktier	5	10000	50.000
Ordinære aktier	40	1000	40.000
Ordinære aktier	220	500	110.000
	287		6.000.000

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.086.369	1.060.334	21.851.945	16.040.480
	1.086.369	1.060.334	21.851.945	16.040.480

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars Hansen Holding ApS 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.900 t.kr. i produktionsanlæg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 77.184 kr.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 10 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning af grunde og bygninger sker på grundlag af vurderinger af dagsværdien ud fra en vurdering baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indregning af lejede lokaler 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Til fastsættelse af afkastkrav for ejendommene tages der højde for generelle renteniveau, markedsprisen, samt de individuelle forhold for de enkelte ejendomme, så som beliggenhed, type, stand, lejen og kontraktforhold.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen, og opskrivninger til dagsværdi indregnes på egenkapitalen.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder (moderselskabet) måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til den forholdsmæssige andel af øvrige nettoaktiver i moderselskabet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.