



## Rio Sko, Esbjerg A/S

Grønnegade 17, st.  
6760 Ribe  
CVR-nr. 36574410

## Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.03.2021

---

**Lars Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.09.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Rio Sko, Esbjerg A/S

Grønnegade 17, st.

6760 Ribe

CVR-nr.: 36574410

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

## Bestyrelse

Jacob Hansen

Lars Hansen

Mads Hansen

## Direktion

Lars Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 02.03.2021

## Direktion

**Lars Hansen**

## Bestyrelse

**Jacob Hansen**

**Lars Hansen**

**Mads 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 01.10.2019 - 30.09.2020, 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. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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.

### **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 02.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Peder Rene Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23334

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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 2.346 t.kr., hvilket ledelsen betegner som utilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>1.366.463</b>	<b>1.326.333</b>
Personaleomkostninger	2	(1.988.556)	(2.138.065)
Af- og nedskrivninger	3	(1.063.417)	(1.063.417)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.685.510)</b>	<b>(1.875.149)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(21.624)
Andre finansielle indtægter	4	14.003	21.790
Andre finansielle omkostninger	5	(1.335.696)	(812.001)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.007.203)</b>	<b>(2.686.984)</b>
Skat af årets resultat	6	661.667	585.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.345.536)</b>	<b>(2.101.984)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.345.536)	(2.101.984)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.345.536)</b>	<b>(2.101.984)</b>



# Balance pr. 30.09.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		0	0
Goodwill		0	0
<b>Immaterielle aktiver</b>	7	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		62.640.214	76.194.904
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.435	150.311
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	8	<b>62.716.649</b>	<b>76.345.215</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	9	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>62.716.649</b>	<b>76.345.215</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		2.238.137	2.913.183
Forudbetalinger for varer		55.457	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.293.594</b>	<b>2.913.183</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.283	38.023
Andre tilgodehavender		11.294	56.581
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.577</b>	<b>94.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.591</b>	<b>4.115</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.410.762</b>	<b>3.011.902</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.127.411</b>	<b>79.357.117</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for opskrivninger		27.275.650	37.565.078
Overført overskud eller underskud		(3.458.421)	(1.601.497)
<b>Egenkapital</b>		<b>29.817.229</b>	<b>41.963.581</b>
Udskudt skat		4.569.000	7.995.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.569.000</b>	<b>7.995.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.312.765	20.879.431
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>27.312.765</b>	<b>20.879.431</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	1.169.680	1.084.955
Bankgæld		76.617	4.932.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		256.261	265.714
Gæld til tilknyttede virksomheder		460.739	985.753
Anden gæld	11	1.392.264	1.143.680
Periodeafgrænsningsposter		72.856	106.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.428.417</b>	<b>8.519.105</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.741.182</b>	<b>29.398.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.127.411</b>	<b>79.357.117</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.000.000	37.565.078	(1.601.497)	41.963.581
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(12.565.149)	0	(12.565.149)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	2.764.333	0	2.764.333
Overført til reserver	0	(488.612)	488.612	0
Årets resultat	0	0	(2.345.536)	(2.345.536)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>27.275.650</b>	<b>(3.458.421)</b>	<b>29.817.229</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Selskabet har modtaget lønkomensation på 60.790 kr. i forbindelse med COVID-19 hjælpepakker.

## 2 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	1.831.802	1.969.401
Andre omkostninger til social sikring	156.754	168.664
	<b>1.988.556</b>	<b>2.138.065</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>7</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.063.417	1.063.417
	<b>1.063.417</b>	<b>1.063.417</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	6.750
Valutakursreguleringer	284	0
Øvrige finansielle indtægter	13.719	15.040
	<b>14.003</b>	<b>21.790</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.119	115.989
Renteomkostninger i øvrigt	1.200.869	656.312
Valutakursreguleringer	0	2.507
Øvrige finansielle omkostninger	107.708	37.193
	<b>1.335.696</b>	<b>812.001</b>

## 6 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(661.667)	(585.000)
	<b>(661.667)</b>	<b>(585.000)</b>

## 7 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Goodwill kr.
Kostpris primo	3.514.869	250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.514.869</b>	<b>250.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.514.869)	(250.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.514.869)</b>	<b>(250.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	49.829.903	10.750.046	250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.829.903</b>	<b>10.750.046</b>	<b>250.000</b>
Opskrivninger primo	53.145.818	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(12.565.149)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>40.580.669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(26.780.817)	(10.599.735)	(250.000)
Årets afskrivninger	(989.541)	(73.876)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(27.770.358)</b>	<b>(10.673.611)</b>	<b>(250.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.640.214</b>	<b>76.435</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	28.035.498	76.435	0

## 9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.055.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.055.000</b>
Nedskrivninger primo	(5.055.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.055.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Lars Hansen Holding ApS	Ribe	ApS	10,0

### 10 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.169.680	1.084.955	27.312.765	22.659.101
	<b>1.169.680</b>	<b>1.084.955</b>	<b>27.312.765</b>	<b>22.659.101</b>

### 11 Anden gæld

	<b>2019/20 kr.</b>	<b>2018/19 kr.</b>
Moms og afgifter	202.612	87.257
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	439.009	256.618
Anden gæld i øvrigt	750.643	799.805
	<b>1.392.264</b>	<b>1.143.680</b>

### 12 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.

### 13 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 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.640 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 og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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.

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

**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 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, amortisering af finansielle aktiver 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. 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 aktiver.

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 aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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 indretning 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 tillæg af opskrivninger og 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.

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

Udlejningsejendomme 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. Domicilejendom måles til kostpris.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

### **Varebeholdninger**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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