



AG Investments A/S

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 37808970

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.03.2023

Bjarke Windeløv Graae
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AG Investments A/S
Papirmester Allé 20
5250 Odense SV

CVR-nr.: 37808970
Stiftelsesdato: 17.06.2016
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen, formand
Robin Feddern
Bjarke Windeløv Graae
Berit Hoelgaard Didriksen
Lars Holst

Direktion

Robin Feddern, adm. dir.
Bjarke Windeløv Graae, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for AG Investments 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 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.

Odense, den 08.03.2023

Direktion

Robin Feddern

adm. dir.

Bjarke Windeløv Graae

direktør

Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen

formand

Robin Feddern

Bjarke Windeløv Graae

Berit Hoelgaard Didriksen

Lars Holst

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AG Investments A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Investments A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

Odense, den 08.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i unoterede kapitalandele inden for udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ændrede hensigt med investeringer fra kortsigtet til langsigtede, er primær årsag til udviklingen i årets resultat. Herudover er selskabets resultat og økonomiske udvikling på niveau med det forventede henset til selskabets aktivitet.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(52.872)	(42.250)
Administrationsomkostninger		(890.564)	(1.841.827)
Driftsresultat		(943.436)	(1.884.077)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		78.752.562	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		25.885.965	0
Andre finansielle indtægter	3	9.553.701	82.880.010
Andre finansielle omkostninger	4	(2.108.828)	(2.813.329)
Resultat før skat		111.139.964	78.182.604
Skat af årets resultat	5	(5.085.406)	(17.281.390)
Årets resultat		106.054.558	60.901.214
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		106.054.558	60.901.214
Resultatdisponering		106.054.558	60.901.214

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		87.346.775	0
Kapitalandele i kapitalinteresser		77.931.073	0
Finansielle aktiver	6	165.277.848	0
Anlægsaktiver		165.277.848	0
Varer under fremstilling		5.227.114	5.227.114
Varebeholdninger		5.227.114	5.227.114
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.174.417
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		60.217.370	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		34.749.700	477.885
Tilgodehavender		94.967.070	12.652.302
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	128.007.761
Værdipapirer og kapitalandele		0	128.007.761
Likvide beholdninger		3.176.547	30.657.761
Omsætningsaktiver		103.370.731	176.544.938
Aktiver		268.648.579	176.544.938

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		105.347.139	0
Overført overskud eller underskud		70.292.896	69.585.477
Egenkapital		176.140.035	70.085.477
Udskudt skat		3.714.655	105.315
Hensatte forpligtelser		3.714.655	105.315
Bankgæld		31.720.000	56.260.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.666.166	31.948.692
Skyldig skat		788.186	15.997.199
Anden gæld		619.537	2.148.255
Kortfristede gældsforpligtelser		88.793.889	106.354.146
Gældsforpligtelser		88.793.889	106.354.146
Passiver		268.648.579	176.544.938
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	69.585.477	70.085.477
Årets resultat	0	105.347.139	707.419	106.054.558
Egenkapital ultimo	500.000	105.347.139	70.292.896	176.140.035

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	294.963	436.450
Renteindtægter i øvrigt	80.093	797.041
Øvrige finansielle indtægter	9.178.645	81.646.519
	9.553.701	82.880.010

Øvrige finansielle indtægter omfatter i 2021 renteindtægter, udbytter og gevinster fra andre værdipapirer og kapitalandele.

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.001.775	833.269
Renteomkostninger i øvrigt	1.091.390	1.977.299
Øvrige finansielle omkostninger	15.663	2.761
	2.108.828	2.813.329

5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	788.186	15.997.199
Ændring af udskudt skat	3.609.340	1.227.606
Regulering vedrørende tidligere år	687.880	56.585
	5.085.406	17.281.390

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Kapitalandele i kapital- interesser kr.
Overførsler	212.000	52.149.108
Tilgange	7.673.601	0
Afgange	0	(104.000)
Kostpris ultimo	7.885.601	52.045.108
Overførsler	0	(2.761)
Andel af årets resultat	78.752.562	25.885.509
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	708.612	0
Tilbageførsel ved afgange	0	3.217
Opskrivninger ultimo	79.461.174	25.885.965
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.346.775	77.931.073

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Komplementarselskabet AGI-NREP Sydhavns-gade ApS	Odense	ApS	30,00
AGI-NREP Sydhavns-gade K/S	Odense	K/S	30,00
AG-LPB Udlejningsboliger K/S	Odense	K/S	50,00
AG-LPB Komplementar ApS	Odense	ApS	50,00
AG-Alma JV HoldCo ApS	Odense	ApS	25,00

Kapitalandele i kapitalinteresser	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Smedeland JV HoldCo ApS	Aarhus	ApS	10,00
Lyskær JV HoldCo ApS	Aarhus	ApS	10,00
AG Heimstaden ApS*	Odense	ApS	10,00
AA Resi Admin ApS*	Aarhus	ApS	10,00
AGI-NREP BMV K/S	Odense	K/S	20,00
Komplementarselskabet AGI-NREP Banemarksvej ApS	Odense	ApS	20,00

* Selskaberne er afhændet i regnskabsåret.

Koncerns investering i kapitalinteresser og associerede virksomheder udgøres af ejendomsselskaber, der måler ejendomme til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort på baggrund af afkastbaserede modeller og indeholder som følge heraf en naturlig usikkerhed ved indregning og måling.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af eksterne valuarvurderinger samt beregninger.

Selskabets andel af dagsværdireguleringer i kapitalinteresser og associerede virksomheder udgør ca. 100 mio. kr.

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele bestod af investeringer i unoterede kapitalandele samt udlån hertil.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS 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.

AG Investments A/S har indgået låneaftaler med datterselskaber i AGI-NREP Sydhavnsgade K/S – koncernen. Tilsagn udgør i alt 57,8 mio. kr. heraf 17,3 mio. kr. til Køhlers Have ApS samt 40,5 mio. kr. til AGI-NREP III ApS. Resttilsagn udgør 12,5 mio. kr. pr. 31. december 2022.

AG Investments A/S har indgået låneaftaler med Lyskær JV HoldCo ApS. Tilsagn udgør DKK 11,0 mio. kr. Resttilsagn udgør 0,4 mio. kr. pr. 31. december 2022.

AG Investments A/S har indgået låneaftaler med AGI-NREP Banemarksvej K/S. Tilsagn udgør DKK 15,1 mio. kr. Resttilsagn udgør 0 mio. kr. pr. 31. december 2022.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Diget PropCo K/S' anden langfristet gæld indestår AG Investments A/S som selvskyldnerkautionist over for Diget PropCo K/S' långiver. Gælden i henhold til denne kaution udgør 17.778 t.kr. pr. 31.12.22.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AG Gruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05

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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har revurderet anvendelsen af selskabets portefølje af investeringer. Investeringerne har tidligere år har været klassificeret som kortsigtede investeringer under andre værdipapirer og kapitalandele. Det er ledelsens vurdering, at investeringerne erhverves med henblik på vedvarende eje og afkast fra de foretagne investeringer, hvorfor investeringerne omklassificeres til associerede virksomheder henholdsvis kapitalinteresser med virkning fra indeværende regnskabsperiode.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter produktionsomkostninger.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger herunder ejendomskatter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder, kontorholdsomkostninger, der benyttes i administrationen af virksomheden.

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.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra associerede virksomheder samt renteindtægter fra bankindeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige 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**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende kapitalinteresses forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i kapitalinteresser er:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Renteomkostninger knyttet til finansiering af varebeholdninger indregnes løbende som en omkostning i resultatopgørelsen.

Nettorealisationseværdi 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede kapitalandele og udlån, der måles til kostpris på balancedagen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.