



Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10
7500 Holstebro
CVR-nr. 48574211

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.07.2022

Tom Uglsø Jensen
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
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sinnerup Ejendomme A/S

Nørregade 10

7500 Holstebro

CVR-nr.: 48574211

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Tom Uglsø Jensen, formand

Lone Sinnerup

Lars Sinnerup

Direktion

Lars Sinnerup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Sinnerup 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 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.

Holstebro, den 01.07.2022

Direktion

Lars Sinnerup

direktør

Bestyrelse

Tom Uglø Jensen

formand

Lone Sinnerup

Lars Sinnerup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sinnerup Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sinnerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Silkeborg, den 01.07.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hoedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom, primært til koncernens driftsselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 9,4 mio. kr. og stiger således med 1 mio. kr. Selskabets lejemål har en meget tilfredsstillende udlejningsfrekvens og stort set ingen tomgang. Omkostningsniveauet er påvirket positivt, hvor omkostningerne er reduceret med 0,7 mio. kr.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 1,9 mio. kr. mod overskud på 0,5 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 296,2 mio. kr. mod 297 mio. kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 111 mio. kr. svarende til en egenfinansiering på 37,5% af de samlede aktiver på 296,2 mio. kr., hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.964.119	6.316.133
Personaleomkostninger	1	0	(224)
Af- og nedskrivninger		(3.323.285)	(3.321.783)
Andre driftsomkostninger		0	(1.187.272)
Driftsresultat		3.640.834	1.806.854
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		799.147	760.301
Andre finansielle indtægter		289.099	254.512
Andre finansielle omkostninger		(2.292.790)	(2.139.243)
Resultat før skat		2.436.290	682.424
Skat af årets resultat	2	(535.982)	(153.744)
Årets resultat		1.900.308	528.680
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.900.308	528.680
Resultatdisponering		1.900.308	528.680

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		241.170.152	243.139.862
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.870	4.370
Materielle aktiver	3	241.173.022	243.144.232
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.440.173	39.624.639
Andre tilgodehavender		13.275.133	13.015.545
Finansielle aktiver	4	54.715.306	52.640.184
Anlægsaktiver		295.888.328	295.784.416
Andre tilgodehavender		59.374	147.527
Tilgodehavende skat		0	559.229
Tilgodehavender		59.374	706.756
Andre værdipapirer og kapitalandele		180.082	151.851
Værdipapirer og kapitalandele		180.082	151.851
Likvide beholdninger		120.812	375.202
Omsætningsaktiver		360.268	1.233.809
Aktiver		296.248.596	297.018.225

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		1.168.500	1.168.500
Reserve for opskrivninger		82.424.083	82.424.083
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(2.505.444)	0
Overført overskud eller underskud		29.881.377	23.464.514
Egenkapital		110.968.516	107.057.097
Udskudt skat	5	34.189.000	33.085.782
Hensatte forpligtelser		34.189.000	33.085.782
Gæld til realkreditinstitutter		141.776.882	145.855.611
Deposita		403.087	369.375
Afledte finansielle instrumenter	6	3.212.108	5.790.455
Langfristede gældsforpligtelser	7	145.392.077	152.015.441
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.919.000	2.377.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.087	207.112
Anden gæld		672.416	2.259.110
Periodeafgrænsningsposter		1.500	16.683
Kortfristede gældsforpligtelser		5.699.003	4.859.905
Gældsforpligtelser		151.091.080	156.875.346
Passiver		296.248.596	297.018.225
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.168.500	82.424.083	0	23.464.514	107.057.097
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(4.516.555)	4.516.555	0
Korrigeret egenkapital primo	1.168.500	82.424.083	(4.516.555)	27.981.069	107.057.097
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.578.347	0	2.578.347
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(567.236)	0	(567.236)
Årets resultat	0	0	0	1.900.308	1.900.308
Egenkapital ultimo	1.168.500	82.424.083	(2.505.444)	29.881.377	110.968.516

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Andre omkostninger til social sikring	0	224
	0	224
Gennemsnitligt antal beskæftige medarbejdere	0	1

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	535.982	153.744
	535.982	153.744

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	193.035.041	1.437.851
Tilgange	1.352.081	0
Kostpris ultimo	194.387.122	1.437.851
Opskrivninger primo	105.671.901	0
Opskrivninger ultimo	105.671.901	0
Af- og nedskrivninger primo	(55.567.081)	(1.433.481)
Årets afskrivninger	(3.321.790)	(1.500)
Af- og nedskrivninger ultimo	(58.888.871)	(1.434.981)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	241.170.152	2.870

4 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	39.624.639	13.015.545
Tilgange	1.815.534	259.588
Kostpris ultimo	41.440.173	13.275.133
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.440.173	13.275.133

5 Udskudt skat

	2021	2020
Bevægelser i året	kr.	kr.
Primo	33.085.782	33.013.566
Indregnet i resultatopgørelsen	535.982	0
Indregnet direkte på egenkapitalen	567.236	0
Ændring af udskudt skat primo, koncernintern skatteudligning	0	72.216
Ultimo	34.189.000	33.085.782

6 Afledte finansielle instrumenter

I langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap med 3.212 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 75.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 1% i restløbetiden. Renteswappen udløber i 2027.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2021 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko.

7 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	4.919.000	2.377.000	141.776.882	116.198.000
Deposita	0	0	403.087	0
Afledte finansielle instrumenter	0	0	3.212.108	0
	4.919.000	2.377.000	145.392.077	116.198.000

8 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	28.231

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars Sinnerup Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 147.726 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 199.434 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 6.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.998 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 225 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerlejlighedsforening. Ejerpantebrevet giver pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 54.833. t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for Sinnerup ApS gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 10.000 t.kr. Den likvide beholdning i tilknyttede virksomheder udgør 2.807 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for Sinnerup Vertriebs GmbH gæld til pengeinstitutter. Kautionen er maksimeret til 5.953 t.kr. Den likvide beholdning i tilknyttet selskab udgør 1.580 t.kr.

Selskabet kautionerer overfor enhver forpligtelse, Sinnerup ApS måtte have overfor udlejer af butiksmål i Vejle.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er foruden nedenstående ændringer aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring af klassifikation

Selskabet har foretaget enkelte interne omklassifikationer af fordelingen mellem anden gæld og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Den samlede nettoeffekt på sammenligningstallene er et fald i anden gæld på 629 t.kr. og et tilsvarende fald på mellemregning med tilknyttede virksomheder.

Sammenligningstal er tilpasset.

Selskabet har tilrettet klassifikation i egenkapital således at reserve for dagsværdiregulering af sikringsindstrumenter adskilles fra overført resultat.

Sammenligningstal er tilpasset.

Væsentlige fejl i tidligere år

Årsregnskabet er foruden nedenstående ændringer aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring af klassifikation: Selskabet har foretaget enkelte interne omklassifikationer af fordelingen mellem anden gæld og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Den samlede nettoeffekt på sammenligningstallene er et fald i anden gæld på 629 t.kr. og et tilsvarende fald på mellemregning med tilknyttede virksomheder.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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, amortisering af finansielle aktiver samt gottgørelser 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

Materielle aktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner 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 aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.