



Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.
8600 Silkeborg
CVR-nr. 58792713

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.11.2021

Henrik Steen Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rødgaard Ejendomme A/S

Nygade 25, st.

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 58792713

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Ernst Rødgaard, formand

Nicki Rødgaard

Elsebeth Juul Rødgaard

Direktion

Nicki Rødgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Rødgaard 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11.11.2021

Direktion

Nicki Rødgaard

Bestyrelse

Ernst Rødgaard
formand

Nicki Rødgaard

Elsebeth Juul Rødgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rødgaard Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

Silkeborg, den 11.11.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom til udlejningsformål samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på i alt 4.063 t.kr. mod sidste års overskud på 8.495 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningerne.

I regnskabsåret 2020/21 er der projekteret nyopførelse af 26 ungdomsboliger på Nygade 27-29, idet der samtidig sker nedrivning af en ældre bygningsmasse, tidligere anvendt til diskoteksformål. Nedrivningen er påbegyndt i regnskabsåret 2021/22, og byggeriet forventes færdiggjort i regnskabsåret 2022/23.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 17,5 mio.kr. og 21,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.210.526	8.786.937
Personaleomkostninger	1	(1.232.130)	(1.114.210)
Af- og nedskrivninger		(264.940)	(241.626)
Driftsresultat		5.713.456	7.431.101
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.852.280	3.293.215
Andre finansielle indtægter	2	2.311.304	613.556
Andre finansielle omkostninger	3	(910.125)	(1.648.451)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		8.966.915	9.689.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.279.258)	294.255
Resultat før skat		4.687.657	9.983.676
Skat af årets resultat	4	(624.711)	(1.488.275)
Årets resultat		4.062.946	8.495.401
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		3.562.946	5.495.401
Resultatdisponering		4.062.946	8.495.401

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		179.928.320	182.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		357.601	602.850
Indretning af lejede lokaler		11.980	31.671
Materielle aktiver	5	180.297.901	183.134.521
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.665.726	15.884.446
Finansielle aktiver	6	16.665.726	15.884.446
Anlægsaktiver		196.963.627	199.018.967
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.886	111.017
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.924.119	21.780.991
Andre tilgodehavender		3.935.916	7.167.640
Periodeafgrænsningsposter		70.830	75.499
Tilgodehavender		31.009.751	29.135.147
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.647.264	3.486.874
Værdipapirer og kapitalandele		5.647.264	3.486.874
Likvide beholdninger		16.624	1.399.724
Omsætningsaktiver		36.673.639	34.021.745
Aktiver		233.637.266	233.040.712

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.528.726	14.813.447
Overført overskud eller underskud		104.090.823	101.243.156
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Egenkapital		120.619.549	117.556.603
Udskudt skat		23.010.000	23.527.000
Hensatte forpligtelser		23.010.000	23.527.000
Gæld til realkreditinstitutter		74.773.539	79.605.130
Langfristede gældsforpligtelser	7	74.773.539	79.605.130
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.831.435	4.812.540
Bankgæld		857.281	0
Deposita		1.462.633	1.456.968
Modtagne forudbetalinger fra kunder		492.130	372.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		485.004	125.167
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.416.988	3.560.863
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		34.434	33.678
Skyldig skat		1.129.418	845.992
Anden gæld	8	524.855	1.144.451
Kortfristede gældsforpligtelser		15.234.178	12.351.979
Gældsforpligtelser		90.007.717	91.957.109
Passiver		233.637.266	233.040.712
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	14.813.447	101.243.156	1.000.000	117.556.603
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	715.279	2.847.667	500.000	4.062.946
Egenkapital ultimo	500.000	15.528.726	104.090.823	500.000	120.619.549

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	1.067.448	1.012.596
Pensioner	104.640	45.479
Andre omkostninger til social sikring	52.508	41.258
Andre personaleomkostninger	7.534	14.877
	1.232.130	1.114.210
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	572.113	458.155
Renteindtægter i øvrigt	0	8.544
Dagsværdireguleringer	1.583.364	0
Øvrige finansielle indtægter	155.827	146.857
	2.311.304	613.556

Urealiseret kursgevinst på værdipapirer har påvirket resultatet positivt med 1.450 t.kr.

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	90.411	71.956
Renteomkostninger i øvrigt	819.714	938.854
Dagsværdireguleringer	0	212.099
Øvrige finansielle omkostninger	0	425.542
	910.125	1.648.451

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	1.141.711	850.515
Ændring af udskudt skat	(517.000)	637.805
Regulering vedrørende tidligere år	0	(45)
	624.711	1.488.275

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	103.047.674	1.226.247	98.457
Tilgange	1.707.578	0	0
Kostpris ultimo	104.755.252	1.226.247	98.457
Opskrivninger primo	79.452.326	0	0
Årets opskrivninger	(4.279.258)	0	0
Opskrivninger ultimo	75.173.068	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(623.397)	(66.786)
Årets afskrivninger	0	(245.249)	(19.691)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(868.646)	(86.477)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	179.928.320	357.601	11.980

Ejendommens værdi indregnes til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,17% pr. 30.06.2021 mod 5,2% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17.500 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 21.300 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 9.240 t.kr. på en portefølje på i alt 9.404 m², der består af beboelsesudlejning og erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende i Silkeborg, Vejle og Viborg.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning, og et enkelt erhvervslejemål har stået tomt. Lejemålet nedrives.

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålene med 3 måneder. For lejemål med erhvervsudlejning kan lejer opsige lejemålet med 12 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	51.000
Kostpris ultimo	51.000
Opskrivninger primo	15.833.446
Udbytte	(1.071.000)
Årets opskrivninger	1.852.280
Opskrivninger ultimo	16.614.726
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.665.726

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Rødgaard og Co. ApS	Silkeborg	ApS	51

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.831.435	4.812.540	74.773.539	55.250.783
	4.831.435	4.812.540	74.773.539	55.250.783

8 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	144.530	758.094
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	135.570	130.852
Feriepengeforpligtelser	81.656	129.294
Anden gæld i øvrigt	163.099	126.211
	524.855	1.144.451

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' bankengagement.

Selskabet har indgået lejeaftale om kontorlokaler med en årlig husleje på 66 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rødgaard Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 179.928 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.644 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.100 t.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, bortset fra nedenstående ændringer.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld 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, 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, 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**

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede 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 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 tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

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