

# DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

Bredskifte Allè 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 10 23 79 47

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2018.

---

**Torben Brøgger**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 11. januar 2018

### Direktion

Poul Erik Rind

### Bestyrelse

Visti Ørneköll Nielsen

Dorte Rafn Poulsgaard

Poul Erik Rind

Torben Brøgger-Mikkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

Aarhus, den 11. januar 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9160

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S Bredskifte Allé 11 8210 Aarhus V  CVR-nr.: 10 23 79 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 32. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Visti Ørneköll Nielsen, Rønne Allé 80B, 8600 Silkeborg Dorte Rafn Poulsgaard, Chr. Winters Vej 8, 8230 Åbyhøj Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov Torben Brøgger-Mikkelsen, Kystvejen 41, 2., 8000 Aarhus C
<b>Direktion</b>	Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	POUL ERIK RIND HOLDING A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i erhvervsejendomme. Selskabet udfører endvidere projektudvikling og idéudvikling samt opfører erhvervsejendomme til udlejning og drift af samme samt handel med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året 2017 udviser et resultat efter skat på kr. 4.825.466. De samlede aktiver udgør kr. 722.343.509 og egenkapitalen kr. 187.096.507.

Egenfinansieringen udgør 32% pr. 31.12.2017

Selskabets aktiviteter omkring udlejning og drift af investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende gennem regnskabsåret. Porteføljen af investeringsejendomme har således ved årets udgang en udlejningsgrad på 99%.

Investeringsejendommene er udlejet til et differentieret klientel af gode erhvervsvirksomheder, som i lighed med tidligere år må anses som solide og driftsaktive lejere.

Selskabets Facility afdeling har i samråd med lejerne gennem året udført diverse rokeringer, tilpasninger og ombygninger, således at selskabets lejere stedse har fået en god servicering og en tilretning til ønskede behov, og selskabet har samtidig været i stand til at tiltrække nye interessante lejeemner.

Selskabet har igennem 2017 arbejdet på at afsøge muligheden for at opnå en bedre finansieringsstruktur relateret til ejendomsporteføljen. Ved årets afslutning er der indgået aftaler med hovedbank samt et nyt finansiel institut om, at omlægge den samlede gældsstruktur i virksomheden. Denne omlægning har ikke som sådan haft indflydelse på renteudgifterne i 2017, men omlægningen vil have væsentlig positiv indvirkning for den fremadrettede drift, herunder finansieringsomkostningerne i 2018.

Selskabet har i regnskabsåret videreudviklet på et større erhvervsområde ved Viborgvej i Aarhus benævnt "BYPORTEN". Her forventes eventuelt etapevist igangsat et større kontorhusbyggeri i relation til kommende, forventelig delvist udlejning af samme.

Selskabet arbejder endvidere med konvertering af dele af erhvervsejendomsarealer i Aarhus til boligformål. Denne proces har dog en længerevarende horisont i forhold til igangsætning af samme.

Fremadrettet forventer selskabet for 2018 et pænt overskud på ejendomsdriften. På baggrund af ovennævnte samlede aktiviteter i selskabet, anses regnskabet for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>19.177.849</b>	<b>17.575.160</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.462.994	65.160.291
1 Personaleomkostninger	-1.978.761	-2.138.817
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.815	-10.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>24.650.267</b>	<b>80.586.634</b>
Andre finansielle indtægter	223.883	52.460
Omkostninger til låneomlæggelse	-5.300.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-13.748.684	-14.129.642
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.825.466</b>	<b>66.509.452</b>
Skat af årets resultat	-1.000.000	-14.620.000
<b>Årets resultat</b>	<b>4.825.466</b>	<b>51.889.452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.825.466	51.889.452
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.825.466</b>	<b>51.889.452</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.686	20.000
4	Investeringsejendomme	<u>716.100.000</u>	<u>706.836.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>716.145.686</u>	<u>706.856.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>716.145.686</u></b>	<b><u>706.856.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Ejendomme under opførelse	<u>3.498.585</u>	<u>3.498.585</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.498.585</u>	<u>3.498.585</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	210.016	297.678
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.997.816	1.997.816
	Periodeafgrænsningsposter	<u>491.397</u>	<u>188.995</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.699.229</u>	<u>2.484.489</u>
	Likvide beholdninger	<u>9</u>	<u>119</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.197.823</u></b>	<b><u>5.983.193</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>722.343.509</u></b>	<b><u>712.839.193</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	<u>186.096.507</u>	<u>181.271.041</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>187.096.507</u></b>	<b><u>182.271.041</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>47.575.000</u>	<u>46.300.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>47.575.000</u></b>	<b><u>46.300.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	264.737.885	275.912.358
	Gæld til pengeinstitutter	77.166.978	78.485.839
	Deposita	<u>6.885.047</u>	<u>6.631.642</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>348.789.910</u>	<u>361.029.839</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	6.000.000	5.500.000
	Gæld til pengeinstitutter	87.444.323	87.443.580
	Forudbetalt leje	5.855.072	4.888.693
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.436.430	4.576.722
	Kassekredit	<u>32.146.267</u>	<u>20.829.318</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>138.882.092</u>	<u>123.238.313</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>487.672.002</u></b>	<b><u>484.268.152</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>722.343.509</u></b>	<b><u>712.839.193</u></b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.960.761	2.120.817
Pensioner	18.000	18.000
	<u><b>1.978.761</b></u>	<u><b>2.138.817</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>10</u>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.748.684</u>	<u>14.129.642</u>
	<u><b>13.748.684</b></u>	<u><b>14.129.642</b></u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	720.344	720.344
Tilgang i årets løb	<u>37.501</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>757.845</b></u>	<u><b>720.344</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-700.344	-690.344
Årets af-/nedskrivninger	<u>-11.815</u>	<u>-10.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-712.159</b></u>	<u><b>-700.344</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>45.686</b></u>	<u><b>20.000</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>						
<b>4. Investeringsejendomme</b>								
Kostpris 1. januar 2017	706.836.000	635.541.001						
Tilgang i årets løb	<u>1.801.006</u>	<u>0</u>						
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>708.637.006</u></b>	<b><u>635.541.001</u></b>						
Årets regulering til dagsværdi	<u>7.462.994</u>	<u>71.294.999</u>						
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>7.462.994</u></b>	<b><u>71.294.999</u></b>						
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>716.100.000</u></b>	<b><u>706.836.000</u></b>						
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,2%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,0%</td> </tr> </table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,2%	Højeste afkastprocent	6%	Laveste afkastprocent	5,0%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,2%							
Højeste afkastprocent	6%							
Laveste afkastprocent	5,0%							
<b>5. Virksomhedskapital</b>								
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>						
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>						
<b>6. Overført resultat</b>								
Overført resultat 1. januar 2017	181.271.041	129.381.589						
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.825.466</u>	<u>51.889.452</u>						
	<b><u>186.096.507</u></b>	<b><u>181.271.041</u></b>						

## Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.000.000	242.912.358	270.737.885	281.412.358
Gæld til pengeinstitutter	0	0	77.166.978	78.485.839
Deposita	0	6.885.047	6.885.047	6.631.642
	<u><b>6.000.000</b></u>	<u><b>249.797.405</b></u>	<u><b>354.789.910</b></u>	<u><b>366.529.839</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for finanslån, prioritetslån samt byggekreditter og bankengagement i øvrigt er stillet ejerantebrev og prioritetsantebrev kr. 576.765.000 i ejendomme og grundbeholdninger med bogført værdi kr. 1.719.598.585. Der er stillet en arbejds garanti for kr. 2.460.000.

## 9. Eventualposter

### Operationel leasing

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med nuværende årlige leasingydelser på kr. 90.000. Leasingkontrakten har en samlet restleasingydelse på kr. 70.000

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL ERIK RIND HOLDING A/S som administrations selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, efterfølgende måling sker til skønnede dagsværdier, ejendom for ejendom beregnet bl.a. på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller og/eller sammenligning med markedsværdier for tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne(forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen under en særskilt post benævnt "værdiregulering af investeringsejendomme."

Driftsmaterialer og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger på driftsmaterialer og inventar baseret på aktivets forventede brugstider, der er anslået til 3-5 år.

#### **Beholdninger**

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser er overvejende optaget i danske kroner. Enkelte prioritetslån mv. er optaget i euro, som er omregnet til danske kroner til markedskursen på statusdagen.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.