



DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

Bredskifte Allè 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 10 23 79 47

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2024.

Torben Brøgger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 1. februar 2024

Direktion

Poul Erik Rind

Bestyrelse

Torben Brøgger-Mikkelsen
Formand

Carsten Gørtz Petersen

Poul Erik Rind

Lars Sigfred Christensen

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 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 1. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S Bredskifte Allè 11 8210 Aarhus V CVR-nr.: 10 23 79 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 38. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Brøgger-Mikkelsen, Strandvænget 7, 8240 Risskov, Formand Carsten Gørtz Petersen, Skåde Søpark 20, 8270 Højbjerg Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov Lars Sigfred Christensen, Skyttehusvej 8, 8464 Galten
Direktion	Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	POUL ERIK RIND HOLDING A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 2023 udviser et resultat før skat på kr. 12.761.284. De samlede aktiver udgør kr. 843.081.182 og egenkapitalen kr. 377.266.856

Egenfinansieringen udgør 56% pr. 31.12.2023.

Selskabets aktiviteter omkring udlejning og drift af investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende gennem regnskabsåret. Porteføljen af investeringsejendomme har således ved årets udgang en udlejningsgrad på 100%.

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 væsentlige 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 lejere.

Selskabet har i regnskabsåret fortsat videreudviklingen af et større erhvervsområde ved Viborgvej i Aarhus benævnt "BYPORTEN NORD".

Fremadrettet forventer selskabet for 2024 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	26.080.948	24.094.471
Værdiregulering af investeringsejendomme	-264.949	41.862.934
1 Personaleomkostninger	-3.725.416	-3.337.054
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-140.071	-139.608
Driftsresultat	21.950.512	62.480.743
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-39.215	53.780.483
Andre finansielle indtægter	63	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.150.076	-9.718.907
Resultat før skat	12.761.284	106.542.319
Skat af årets resultat	-2.845.172	-17.576.534
Årets resultat	9.916.112	88.965.785
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	9.916.112	88.965.785
Disponeret i alt	9.916.112	88.965.785

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	322.768	380.238
4	Investeringsejendomme	<u>833.300.000</u>	<u>821.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>833.622.768</u>	<u>821.980.238</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>40.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>40.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>833.622.768</u>	<u>822.020.238</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme under opførelse	<u>5.526.182</u>	<u>5.514.466</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>5.526.182</u>	<u>5.514.466</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.785	224.133
	Andre tilgodehavender	2.323.864	6.973.864
	Periodeafgrænsningsposter	<u>596.789</u>	<u>523.334</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.014.438</u>	<u>7.721.331</u>
	Likvide beholdninger	<u>917.794</u>	<u>5.710.421</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.458.414</u>	<u>18.946.218</u>
	Aktiver i alt	<u>843.081.182</u>	<u>840.966.456</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>376.266.856</u>	<u>366.350.744</u>
	Egenkapital i alt	<u>377.266.856</u>	<u>367.350.744</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>92.073.005</u>	<u>89.227.833</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>92.073.005</u>	<u>89.227.833</u>
Gældsforpligtelser			
	Finanslån	43.875.000	45.875.000
	Gæld til realkreditinstitutter	292.244.402	304.853.460
	Deposita	<u>10.522.461</u>	<u>10.445.410</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>346.641.863</u>	<u>361.173.870</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	12.650.964	12.725.882
	Gæld til pengeinstitutter	3.660.673	0
	Forudbetalt leje	6.837.008	6.474.007
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.100.361	2.757.537
	Anden gæld	<u>1.850.452</u>	<u>1.256.583</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.099.458</u>	<u>23.214.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>373.741.321</u>	<u>384.387.879</u>
	Passiver i alt	<u>843.081.182</u>	<u>840.966.456</u>
8	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	366.350.744	367.350.744
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.916.112	9.916.112
	1.000.000	376.266.856	377.266.856

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.599.236	3.234.066
Pensioner	126.180	102.988
	<u>3.725.416</u>	<u>3.337.054</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>10</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	9.150.076	9.718.907
	<u>9.150.076</u>	<u>9.718.907</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	1.513.870	1.371.994
Tilgang i årets løb	82.601	141.876
Kostpris 31. december 2023	<u>1.596.471</u>	<u>1.513.870</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.133.632	-994.024
Årets af-/nedskrivninger	-140.071	-139.608
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-1.273.703</u>	<u>-1.133.632</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>322.768</u>	<u>380.238</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar 2023	306.570.702	301.033.636
Tilgang i årets løb	<u>11.964.949</u>	<u>5.537.066</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>318.535.651</u>	<u>306.570.702</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	515.029.298	473.166.364
Årets regulering til dagsværdi	<u>-264.949</u>	<u>41.862.934</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>514.764.349</u>	<u>515.029.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>833.300.000</u>	<u>821.600.000</u>

Ovenstående anskaffelsessum er de historiske anskaffelsessummer for investeringsejendomme anskaffet fra 1988 og frem.

Selskabets investeringsejendomme består af en række kontorejendomme og en mindre industri- og logistikejendomme beliggende i Aarhus Kommune. Kontorejendommene udgør i alt ca. 24.600 m². Herudover er der en række grundarealer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommene og grundarealerne er værdiansat ejendom for ejendom, og på trods af, at de anvendte kriterier ligger i samme spænd som sidste år, vil forudsætningerne for de enkelte enheder være ændret. De væsentligste forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	4,25 - 6,50	4,25 - 6,50
Ubebyggede grundarealer er fastsat til en gennemsnitspris pr. byggeretsmeter på (kr/m ²)	3.000 - 4.500	3.000 - 4.500

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For Erhvervsjendomme beliggende i Aarhus Kommune er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100%.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum, primo 1. januar 2023	40.000	8.790.000
Afgang i årets løb	<u>-40.000</u>	<u>-8.750.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>40.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	 <u>0</u>	 <u>40.000</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Finanslån	43.875.000	0	43.875.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	304.895.366	12.650.964	292.244.402	244.237.443
Deposita	10.522.461	0	10.522.461	0
	<u>359.292.827</u>	<u>12.650.964</u>	<u>346.641.863</u>	<u>244.237.443</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst kr. 559.751.400 i ejerpantebreve og prioritetspantebreve, som er stillet til sikkerhed for finanslån, prioritetslån samt byggekreditter og bankengagement i øvrigt i ejendomme, ejendomme under opførelse og grundbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 838.826.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	<u>833.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-264.949</u>

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med nuværende årlige leasingydelser på t.kr. 112. Leasingkontrakten har en samlet restleasingydelse på t.kr. 254.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL ERIK RIND HOLDING A/S som er administrationselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 samt afledte honorarindtægter.

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, salg, reklame, administration, lokaler, 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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 sker til skønnede dagsværdier, ejendom for ejendom beregnet bl.a. på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller og/eller sammenligning med markedsværdier for tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer 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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 optaget i danske kroner.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.