

# DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

Bredskifte Allè 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 10 23 79 47

## Årsrapport

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2021.

---

**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 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 19. januar 2021

### Direktion

Poul Erik Rind

### Bestyrelse

Visti Ørneköll Nielsen  
Formand

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 19. januar 2021

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S Bredskifte Allè 11 8210 Aarhus V  CVR-nr.: 10 23 79 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 35. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Visti Ørneköll Nielsen, Rønne Allé 80B, 8600 Silkeborg, Formand Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov Torben Brøgger-Mikkelsen, Strandvænget 7, 8240 Risskov
<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 2020 udviser et resultat før skat på kr. 37.916.703. De samlede aktiver udgør kr. 755.741.902 og egenkapitalen kr. 246.077.586

Egenfinansieringen udgør 41% pr. 31.12.2020.

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 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 i regnskabsåret fortsat videreudviklingen af et større erhvervsområde ved Viborgvej i Aarhus benævnt "BYPORTEN". Der er i regnskabsåret, via datterselskab, igangsat byggeri af den del af "BYPORTEN" som betegnes "BYPORTEN-SYD" et kontorhus som inklusiv parkeringsanlæg udgør ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Byggeriet forventes afsluttet i 2022.

Selskabet arbejder endvidere fortsat 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 2021 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>22.843.726</b>	<b>21.835.353</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	29.275.978	8.951.151
1 Personaleomkostninger	-2.708.926	-1.938.216
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-79.445	-56.335
<b>Driftsresultat</b>	<b>49.331.333</b>	<b>28.791.953</b>
Andre finansielle indtægter	32.250	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-11.446.880	-12.296.568
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.916.703</b>	<b>16.495.385</b>
Skat af årets resultat	-8.344.535	-3.611.699
<b>Årets resultat</b>	<b>29.572.168</b>	<b>12.883.686</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	29.572.168	12.883.686
<b>Disponeret i alt</b>	<b>29.572.168</b>	<b>12.883.686</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	228.035	255.187
4 Investeringsejendomme	<u>741.400.000</u>	<u>737.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>741.628.035</u>	<u>737.855.187</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>8.790.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.790.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>750.418.035</u></b>	<b><u>737.855.187</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme under opførelse	<u>4.366.792</u>	<u>3.972.250</u>
Varebeholdninger i alt	<u>4.366.792</u>	<u>3.972.250</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	194.645
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	150.000	0
Andre tilgodehavender	250.000	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>557.066</u>	<u>613.146</u>
Tilgodehavender i alt	<u>957.066</u>	<u>807.791</u>
Likvide beholdninger	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.323.867</u></b>	<b><u>4.780.050</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>755.741.902</u></b>	<b><u>742.635.237</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	<u>245.077.586</u>	<u>215.505.418</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>246.077.586</u></b>	<b><u>216.505.418</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>62.581.234</u>	<u>54.236.699</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>62.581.234</u></b>	<b><u>54.236.699</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Finanslån	94.722.080	100.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	317.500.000	325.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.427.920	18.250.000
	Deposita	<u>9.124.890</u>	<u>8.158.846</u>
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>422.774.890</u>	<u>451.408.846</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	8.000.000	8.000.000
	Forudbetalt leje	6.257.032	6.308.978
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.493.723	2.222.968
	Kassekredit	2.279.613	2.787.517
	Anden gæld	<u>2.277.824</u>	<u>1.164.811</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.308.192</u>	<u>20.484.274</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>447.083.082</u></b>	<b><u>471.893.120</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>755.741.902</u></b>	<b><u>742.635.237</u></b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.662.046	1.920.216
Pensioner	46.880	18.000
	<b>2.708.926</b>	<b>1.938.216</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	10	10
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.446.880	12.296.568
	<b>11.446.880</b>	<b>12.296.568</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	1.069.959	1.068.379
Tilgang i årets løb	52.293	16.580
Afgang i årets løb	0	-15.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>1.122.252</b>	<b>1.069.959</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-814.772	-758.437
Årets af-/nedskrivninger	-79.445	-56.335
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-894.217</b>	<b>-814.772</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>228.035</b>	<b>255.187</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	737.600.000	726.900.000
Tilgang i årets løb	4.524.022	1.748.849
Afgang i årets løb	-30.000.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>712.124.022</b>	<b>728.648.849</b>
Årets regulering til dagsværdi	29.275.978	8.951.151
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>29.275.978</b>	<b>8.951.151</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>741.400.000</b>	<b>737.600.000</b>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25%
Højeste afkastprocent	6%
Laveste afkastprocent	4,5%

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	8.790.000	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>8.790.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>8.790.000</b>	<b>0</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	215.505.418	202.621.732
Årets overførte overskud eller underskud	29.572.168	12.883.686
	<b>245.077.586</b>	<b>215.505.418</b>

## Noter

---

### 8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Finanslån	94.722.080	0	94.722.080	94.722.080
Gæld til realkreditinstitutter	317.500.000	0	317.500.000	270.776.000
Gæld til pengeinstitutter	9.427.920	8.000.000	1.427.920	0
Deposita	9.124.890	0	9.124.890	9.124.890
	<u><b>430.774.890</b></u>	<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>422.774.890</b></u>	<u><b>374.622.970</b></u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst kr. 542.300.000 i ejerpantebreve og prioritetspantebreve. Heraf er kr. 468.740.000 stillet til sikkerhed for finanslån, prioritetslån samt byggekreditter og bankengagement i øvrigt i ejendomme, ejendomme under opførelse og grundbeholdninger med bogført værdi kr. 745.766.792.

Der er stillet en arbejdsgaranti for kr. 1.000.000.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL ERIK RIND HOLDING A/S som 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 over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 varmeregskabet indregnet i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration, lokaler, og operationelle leasingomkostninger.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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(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.

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.

#### **Varebeholdninger**

Ejendomme under opførelse måles til kostpris

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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 nominal værdi.