



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

STENDER PROJEKTUDVIKLING APS
BIRKEMOSE ALLÉ 33, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. april 2023

Carsten Michael Stender

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stender Projektudvikling ApS Birkemose Allé 33 6000 Kolding
	CVR-nr.: 20 81 84 92 Stiftet: 27. marts 1998 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Michael Stender
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding Danske Bank Erhverv Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Stender Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. april 2023

Direktion:

Carsten Michael Stender

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Stender Projektudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stender Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet samt afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling" i ledelsesberetningen, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med vurdering af en debtors betalingsevne.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er 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.

Kolding, den 11. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, byggeri og investeringer samt besiddelse af ejendomme, anparter og aktier i andre selskaber.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2021 mangler periodisering af kompensation udbetalt til en lejer.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et anfordringstilgodehavende hos et søsterselskab, med en bogført værdi på 4.521 tkr. pr. 31. december 2022. Søsterselskabet er involveret i en række verserende tvister. Hvis udfaldet af tvisterne skulle falde ud dårligere end forventet og skønnet, kan der opstå en situation, som kan skabe usikkerhed om søsterselskabets betalingsevne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udgør et overskud på 21.235 tkr., er negativ påvirket af en nedskrivning af et anfordringstilgodehavende på 2.986 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		17.508.535	7.152
Personaleomkostninger.....	1	-1.704.108	0
Af- og nedskrivninger.....		-567.899	-566
DRIFTSRESULTAT		15.236.528	6.586
Indt. af værdipapirer mv., der er anlægsaktiver.....		10.895.000	0
Andre finansielle indtægter	2	458.142	480
Andre finansielle omkostninger.....	3, 4	-4.828.231	-7.469
RESULTAT FØR SKAT		21.761.439	-403
Skat af årets resultat.....	5	-526.415	-1.136
ÅRETS RESULTAT		21.235.024	-1.539
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.000.000	0
Overført resultat.....		11.235.024	-1.539
I ALT		21.235.024	-1.539

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		76.262.526	80.110
Materielle anlægsaktiver.....	6	76.262.526	80.110
Andre værdipapirer.....		895.000	5.000
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		4.510.011	4.701
Finansielle anlægsaktiver.....	7	5.405.011	9.701
ANLÆGSAKTIVER.....		81.667.537	89.811
Grunde og bygninger.....		173.830	1.583
Varebeholdninger.....		173.830	1.583
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.150.716	4.110
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.520.666	3.030
Andre tilgodehavender.....		661.977	1.354
Periodeafgrænsningsposter.....		1.645.000	1.855
Tilgodehavender.....		20.978.359	10.349
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		284.404	411
Værdipapirer.....		284.404	411
Likvide beholdninger.....		21.230.731	9.849
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		42.667.324	22.192
AKTIVER.....		124.334.861	112.003

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		31.151.055	33.950
Overført overskud.....		10.173.391	-1.300
Forslag til udbytte.....		10.000.000	0
EGENKAPITAL.....		51.449.446	32.775
Hensættelse til udskudt skat.....		11.752.754	16.053
Andre hensatte forpligtelser.....	8	5.592.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		17.344.754	16.053
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.459.623	11.946
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	24.459.623	11.946
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.518.000	824
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	0	12.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.645.017	1.221
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		23.176.657	36.458
Selskabsskat.....		4.105.024	216
Anden gæld.....		612.684	0
Periodeafgrænsningsposter.....		23.656	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		31.081.038	51.229
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		55.540.661	63.175
PASSIVER.....		124.334.861	112.003
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	13		
Koncernregnskab	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	33.949.971	-2.747.423	0	31.327.548
Korrektion af fejl.....			1.446.900		1.446.900
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022..	125.000	33.949.971	-1.300.523	0	32.774.448
Forslag til resultatdisponering.....			11.235.024	10.000.000	21.235.024
Andre lovpligtige bindinger					
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-3.282.084			-3.282.084
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-306.269	306.269		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		789.437	-67.379		722.058
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	31.151.055	10.173.391	10.000.000	51.449.446

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	0	
Løn og gager.....	1.510.784	0	
Pensioner.....	108.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	14.899	0	
Andre personaleomkostninger.....	70.425	0	
	1.704.108	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	275.826	212	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	182.316	268	
	458.142	480	
Særlige poster			3
I regnskabsposten "Andre finansielle omkostninger" indgår en nedskrivning af et anfordrings-tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 2.986 tkr.			
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.221.134	1.421	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.607.097	6.048	
	4.828.231	7.469	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.105.024	252	
Regulering af udskudt skat.....	-3.578.609	884	
	526.415	1.136	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				6
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			38.940.062	
Kostpris 31. december 2022.....			38.940.062	
Opskrivninger 1. januar 2022.....			45.940.421	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....			-3.282.084	
Opskrivninger 31. december 2022.....			42.658.337	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			4.770.003	
Årets afskrivninger.....			565.870	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			5.335.873	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			76.262.526	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....			36.325.285	
 Finansielle anlægsaktiver				 7
			Lejededesitum og andre tilgodehavender	
		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2022.....		5.000.000	4.700.881	
Afgang.....		-4.105.000	-190.870	
Kostpris 31. december 2022.....		895.000	4.510.011	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		895.000	4.510.011	
Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver, heraf forfalder 199 tkr. næste år.				
		2022	2021	
		kr.	tkr.	
Andre hensatte forpligtelser				8
0-1 år.....		5.592.000	0	
Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år og forpligtelser knyttet til leverede produktionsydelsler.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 9
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.977.623	1.518.000	19.000.000	12.770.115
	25.977.623	1.518.000	19.000.000	12.770.115

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Igangværende arbejder for fremmed regning			10
Salgsværdi af udført arbejde.....	6.471.429	74.104	
Acontofaktureringer og acontodeponeringer.....	-6.471.429	-86.614	
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	0	-12.510	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	0	-12.510	
	0	-12.510	
Eventualposter mv.			11
Eventualforpligtelser			
Der påhviler selskabet almindelig garantiforpligtelse på udførte arbejder. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets risiko er på niveau med det gennemsnitlige niveau i branchen og selskabet derfor ikke er udsat for særlige risici.			
<i>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</i>			
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et søsterselskabs bankengagement incl. stillet garanti for igangværende og afsluttede arbejder, der udgør 20.982 tkr. pr. 31. december 2022.			
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et søsterselskabs bankengagement, begrænset til stillet garanti for igangværende og afsluttede arbejder, der udgør 300 tkr. pr. 31. december 2022.			
Garantistillelser			
Der er stillet garanti gennem pengeinstitut for afsluttede og igangværende arbejder. Den samlede garantisum udgør 1.665 tkr.			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CMS Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			12
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.978 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 73.825 tkr.			
Til sikkerhed for nuværende og fremtidige forpligtelser i en byggesag, er der deponeret 493 tkr. på en deponeringskonto.			
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling			13
Selskabet har et anfordringstilgodehavende hos et søsterselskab, med en bogført værdi på 4.888 tkr. pr. 31. december 2022. Søsterselskabet er involveret i en række verserende tvister. Hvis udfaldet af tvisterne skulle falde ud dårligere end forventet og skønnet, kan der opstå en situation, som kan skabe usikkerhed om søsterselskabets betalingsevne.			

NOTER**Note****Koncernregnskab****14**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for CMS Holding ApS, Birkemose Allé 33, 6000 Kolding, CVR-nummer 25 82 14 24.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stender Projektudvikling ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2021 var en væsentlig fejl, som følge af manglende periodisering af kompensation udbetalt til en lejer.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten "Andre driftsindtægter" i resultatopgørelsen forbedres med DKK 1.855.000, "Skat af årets resultat" forøges med DKK 408.100 og dermed årets resultat i 2021 forbedres med DKK 1.446.900. Egenkapitalen forbedres med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Periodeafgrænsningsposter" under omsætningsaktiver forøges med DKK 1.855.000. Balancesummen forøges med et tilsvarende beløb. Regnskabsposten "Hensættelse til udskudt skat" er forøget med DKK 408.100.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor sammenligningstal er tilrettet.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af projekter indregnes i resultatopgørelsen, med udgangspunkt færdiggørelsesgraden på det enkelte projekt ved udgangen af regnskabsåret.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter projektomkostninger til grunde, byggeri mv., der er afholdt på de enkelte projekter frem til statusdagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41. Dagsværdien af grunde og bygninger er vurderet på baggrund af resultatet af udlejning sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investor.

Værdireguleringen indregnes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger efter ÅRL § 41 og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	60 år	30 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer, der ikke er datter- eller associerede virksomheder, måles til kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der består af grundstykker, måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og produktion.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.