



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2024

---

Carsten Michael Stender

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Carsten Michael Stender
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. juni 2024

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 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 revisorers 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 debitorers 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 13. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg  
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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et anfordringstilgodehavende hos et søsterselskab, med en bogført værdi på 1.628 tkr. pr. 31. december 2023. Søsterselskabet er involveret i en verserende tvist. Hvis udfaldet af tvisten 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 underskud på 831 tkr., er negativ påvirket af nedskrivninger af anfordringstilgodehavender på 6.878 tkr. Herudover er resultatet præget af pludselig stigende renter, forhøjede byggeomkostninger, generel afmatning og uventet forsinkelse på lokalplaner. I de gode år har vi dog "lagt til side" så vi i dag, på trods af dette står stærkere end nogensinde og ser positivt på fremtiden. Vores likviditet og soliditetsgrad er særdeles god.

### 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	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.889.316</b>	<b>17.434</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.862.592	-1.633
Af- og nedskrivninger.....		-543.979	-566
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.482.745</b>	<b>15.235</b>
Indt. af værdipapirer mv., der er anlægsaktiver.....		0	10.895
Andre finansielle indtægter.....	2	1.339.373	458
Øvrige finansielle omkostninger.....	3, 4	-8.138.407	-4.827
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>683.711</b>	<b>21.761</b>
Skat af årets resultat.....	5	-1.515.012	-526
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-831.301</b>	<b>21.235</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	10.000
Overført resultat.....		-831.301	11.235
<b>I ALT</b> .....		<b>-831.301</b>	<b>21.235</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		74.711.945	76.262
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>74.711.945</b>	<b>76.262</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		895.000	895
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		4.311.363	4.510
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>5.206.363</b>	<b>5.405</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>79.918.308</b>	<b>81.667</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		2.898.340	174
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>2.898.340</b>	<b>174</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.041.919	14.151
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.754.558	4.521
Andre tilgodehavender.....		1.196.694	662
Periodeafgrænsningsposter.....		1.443.333	1.645
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.436.504</b>	<b>20.979</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		12.418.802	284
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>12.418.802</b>	<b>284</b>
Likvide beholdninger.....		23.021.470	21.230
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>52.775.116</b>	<b>42.667</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>132.693.424</b>	<b>124.334</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		30.144.082	31.151
Overført resultat.....		9.563.913	10.174
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	10.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>39.832.995</b>	<b>51.450</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		13.015.891	11.752
Andre hensatte forpligtelser.....	8	3.828.000	5.592
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>16.843.891</b>	<b>17.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.950.561	24.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	9	<b>22.950.561</b>	<b>24.459</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.512.000	1.518
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	3.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.624.662	1.645
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.008.182	23.177
Selskabsskat.....		30.423	4.105
Anden gæld.....		890.710	612
Periodeafgrænsningsposter.....		0	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>53.065.977</b>	<b>31.081</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>76.016.538</b>	<b>55.540</b>
<b>PASSIVER</b> .....		<b>132.693.424</b>	<b>124.334</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	13		
Koncernregnskab	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	31.151.055	10.173.391	10.000.000	51.449.446
Forslag til resultatdisponering.....			-831.301		-831.301
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-10.000.000	-10.000.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-1.006.602			-1.006.602
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-284.389	284.389		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		284.018	-62.566		221.452
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>30.144.082</b>	<b>9.563.913</b>	<b>0</b>	<b>39.832.995</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.711.793	1.511	
Pensioner.....	129.600	108	
Andre omkostninger til social sikring.....	21.199	14	
	<b>1.862.592</b>	<b>1.633</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	436.587	276	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	902.786	182	
	<b>1.339.373</b>	<b>458</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	862.226	1.221	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.276.181	3.606	
	<b>8.138.407</b>	<b>4.827</b>	
<b>Særlige poster</b>			<b>4</b>
I regnskabsposten "Andre finansielle omkostninger" indgår en nedskrivning af anfordrings-tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på 6.878 tkr.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.423	4.105	
Regulering af udskudt skat.....	1.484.589	-3.579	
	<b>1.515.012</b>	<b>526</b>	

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.			Grunde og bygninger	6
Kostpris 1. januar 2023.....			38.940.062	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>			<b>38.940.062</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....			42.658.337	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....			-1.006.602	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>			<b>41.651.735</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			5.335.873	
Årets afskrivninger .....			543.979	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>			<b>5.879.852</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>			<b>74.711.945</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....			36.065.685	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
kr.		Andre værdipapirer og kapitalandele	Lejedespositum og andre tilgodehavender	7
Kostpris 1. januar 2023.....		895.000	4.510.011	
Afgang.....		0	-198.648	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>895.000</b>	<b>4.311.363</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>895.000</b>	<b>4.311.363</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	
		kr.	tkr.	
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>				
0-1 år.....		3.828.000	5.592	8
Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år og forpligtelser knyttet til leverede produktionsydelser.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.462.561	1.512.000	17.536.665	25.977.623
	<b>24.462.561</b>	<b>1.512.000</b>	<b>17.536.665</b>	<b>25.977.623</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			<b>10</b>
Salgsværdi af udført arbejde.....	76.879.682	6.471	
Acontofaktureringer og acontodeponeringer.....	-79.879.682	-6.471	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>0</b>	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-3.000.000	0	
	<b>-3.000.000</b>	<b>0</b>	

**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.

*Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et søsterselskabs bankengagement incl. stillet garanti for igangværende og afsluttede arbejder, der udgør 19.514 tkr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et søsterselskabs bankengagement, begrænset til stillet garanti for igangværende og afsluttede arbejder, der udgør 300 tkr. pr. 31. december 2023.

**Garantistillelser**

Der er stillet garanti gennem pengeinstitut for afsluttede og igangværende arbejder. Den samlede garantisum udgør 3.465 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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.463 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 72.323 tkr.

Til sikkerhed for nuværende og fremtidige forpligtelser i byggesager, er der deponeret 995 tkr. på deponeringskonti.

**NOTER****Note****Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****13**

Selskabet har et anfordringstilgodehavende hos et søsterselskab, med en bogført værdi på 1.628 tkr. pr. 31. december 2023. Søsterselskabet er involveret i en verserende tvist. Hvis udfaldet af tvisten skulle falde ud dårligere end forventet og skønnet, kan der opstå en situation, som kan skabe usikkerhed om søsterselskabet betalingsevne.

**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 2023 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.

## 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.

### Vareforbrug

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver lønrefusioner.

### 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.

### 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 af årets resultat

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### 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.

#### Varebeholdninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 og kapitalandele

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 forpligtelser knyttet til leverede produktionsydelser.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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