

**Udviklingselskabet
Esbjerg Dokhavn A/S**
Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 26818265

**Årsrapport 01.05.2018 -
30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2019

Dirigent

Navn: Niels Stie Kaalund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.04.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26818265
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Telefon: 76140111
Telefax: 16140114
Hjemmeside: www.dokken-esbjerg.dk
E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund
Bjarne Pedersen
Eddy Møller Christensen
Sanne Borregaard

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.09.2019

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Esbjerg Dokhavn A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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 for 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 27.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære aktiviteter udgør projektudvikling i forbindelse med "DOKKEN – projektet" på Esbjerg Havn.

Årets drift resulterede i et underskud før skat på 16,2 mio.kr. imod et underskud på 10,4 mio.kr. i 2017/18. Selskabet er afhængig af fremdriften i udvikling af projekter i "DOKKEN – projektet". Der er ikke gennemført projekter i 2018/19.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2018/19 medført en negativ markedsværdiregulering på 115 t.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Til styrkelse af kapitalgrundlaget i selskabet er der i 2018/19 ydet et kapitaltilskud på 14 mio.kr. fra selskabets hovedaktionær.

Selskabets egenkapital udgør 1,9 mio.kr. efter disponering af årets resultat mod 0,7 mio.kr. pr. 30.04.2018.

Udviklingen i "DOKKEN – projektets" ejendomme

Kontorhuset "**Dokken 1**" er fuldt udlejet til Den Danske Stat og huser Retten i Esbjerg. Ejendommen er ejet af søsterselskabet Bjarne Pedersen A/S.

Kontorhuset "**Parkeston - House**" er fuldt udlejet og huser en række større virksomheder fra Esbjerg. Ejendommen er ejet af søsterselskabet Parkeston A/S.

Bygningen "**Provianten**" er ved udgangen af regnskabsåret delvist udlejet. Ejendommen anvendes for en stor dels vedkommende som kontorhotel for flere mindre virksomheder.

"**Huset Gammelhavn**", "**Dit Køkken**" og "**Dokken City Beach**" drives af søsterselskabet Restaurant Gammelhavn A/S. Driften er medvirkende til, at "DOKKEN – området" bliver kendt for den almene borger i området - og er derfor en del af det markedsføringsmæssige projekt omkring området.

Der har i regnskabsåret været arbejdet med nye projekter. Der forventes realiseret nye projekter i de kommende regnskabsår - projekter som forventes at medføre positive afkast for selskabet.

De fremtidige driftsresultater er helt afhængige af hastigheden i udviklingen af projektet og igangsætningen af egentlige byggerier og projekter. Selskabet har en beholdning af uudnyttede byggeretter på ca. 53.000 etagemeter.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(11.163.459)	(5.796.261)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(800.152)</u>	<u>(692.598)</u>
Driftsresultat		(11.963.611)	(6.488.859)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(9.877)	(15.745)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.275.446)</u>	<u>(3.934.251)</u>
Resultat før skat		(16.248.934)	(10.438.855)
Skat af årets resultat	4	<u>3.578.000</u>	<u>2.294.000</u>
Årets resultat		<u>(12.670.934)</u>	<u>(8.144.855)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(12.670.934)</u>	<u>(8.144.855)</u>
		<u>(12.670.934)</u>	<u>(8.144.855)</u>

Balance pr. 30.04.2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		15.319.688	15.748.282
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.740.815	1.335.188
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		66.004	0
Materielle anlægsaktiver	5	17.126.507	17.083.470
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		186.097	195.974
Finansielle anlægsaktiver	6	186.097	195.974
Anlægsaktiver		17.312.604	17.279.444
Aktiver bestemt for salg		28.117.892	34.208.485
Varebeholdninger		28.117.892	34.208.485
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.241	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.121	260.133
Udskudt skat		19.842.000	16.290.000
Andre tilgodehavender		275.450	608.146
Periodeafgrænsningsposter		671.865	726.273
Tilgodehavender		21.057.677	17.884.552
Omsætningsaktiver		49.175.569	52.093.037
Aktiver		66.488.173	69.372.481

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		2.384.406	2.384.406
Overført overskud eller underskud		<u>(1.578.460)</u>	<u>(2.792.742)</u>
Egenkapital		<u>1.905.946</u>	<u>691.664</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.571.990	4.867.910
Deposita		107.700	57.300
Anden gæld		<u>1.674.693</u>	<u>1.523.248</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.354.383</u>	<u>6.448.458</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	559.965	564.728
Bankgæld		6.500.000	12.562.043
Modtagne forudbetalinger fra kunder		82.206	35.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser		282.152	1.481.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.633.738	47.376.169
Anden gæld		<u>169.783</u>	<u>213.130</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.227.844</u>	<u>62.232.359</u>
Gældsforpligtelser		<u>64.582.227</u>	<u>68.680.817</u>
Passiver		<u>66.488.173</u>	<u>69.372.481</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.100.000	2.384.406	(2.792.742)	691.664
Værdireguleringer	0	0	(146.784)	(146.784)
Koncerntilskud o.l.	0	0	14.000.000	14.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	32.000	32.000
Årets resultat	0	0	(12.670.934)	(12.670.934)
Egenkapital ultimo	1.100.000	2.384.406	(1.578.460)	1.905.946

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets projektbeholdning er i årsrapporten klassificeret som aktiver bestemt for salg. Værdien af projektbeholdningen er påvirket af prisudsving på ejendomsmarkedet, herunder bl.a. ændringer i udlejningspriser, priser på grunde og bygninger samt ændring i afkastkrav.

Som udvikler er selskabets fremtidige indtjening endvidere afhængig af myndighedstilladelser vedrørende placering, størrelse og anvendelse af ejendomme. Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er endvidere afhængig af, at der skal skaffes den fornødne finansiering til at opføre ejendommene, eller at byggeretterne sælges.

Vurdering af et eventuelt nedskrivningsbehov foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Der er i regnskabsåret ikke identificeret nedskrivningsbehov på selskabets projekter udover de foretagne nedskrivninger.

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>800.152</u>	<u>692.598</u>
	800.152	692.598
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.366.311	2.788.703
Øvrige finansielle omkostninger	<u>909.135</u>	<u>1.145.548</u>
	4.275.446	3.934.251
	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(58.000)	(13.000)
Ændring af udskudt skat	<u>(3.520.000)</u>	<u>(2.281.000)</u>
	(3.578.000)	(2.294.000)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	21.334.601	5.477.390	0
Tilgange	0	777.185	66.004
Kostpris ultimo	21.334.601	6.254.575	66.004
Opskrivninger primo	3.057.406	0	0
Opskrivninger ultimo	3.057.406	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(8.643.725)	(4.142.202)	0
Årets afskrivninger	(428.594)	(371.558)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.072.319)	(4.513.760)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.319.688	1.740.815	66.004
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	12.262.282	-	-
			Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			425.000
Kostpris ultimo			425.000
Nedskrivninger primo			(229.026)
Årets nedskrivninger			(9.877)
Nedskrivninger ultimo			(238.903)
Regnskabsmæssig værdi ultimo			186.097

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Resolute Co. ApS	Esbjerg	Selskab	100,0

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	303.645	303.747	4.571.990	3.489.639
Deposita	0	0	107.700	0
Anden gæld	256.320	260.981	1.674.693	0
	559.965	564.728	6.354.383	3.489.639

	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.417.365	22.319.715
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	1.417.365	22.319.715

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.931 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 7,5 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,45% indtil udløb d. 28.12.2035.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernselskaber for den samlede momsforpligtelse. Den samlede momsforpligtelse udgjorde 30.04.2019, 3.012.307 kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed er er deponeret ejerpantebrev nom. 2.625 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.320 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger måles til kostpris.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

Aktiver bestemt for salg vedrører selskabets igangværende projekter inden for udvikling af fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien i det omfang at den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede realiseringsværdi.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.