

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

**Årsrapport 01.05.2017 -  
30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.08.2018

**Dirigent**

---

Navn: Niels Stie Kaalund

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	8
Balance pr. 30.04.2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S  
Dokken 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26818265  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

Telefon: 76140111  
Telefax: 16140114  
Hjemmeside: [www.dokken-esbjerg.dk](http://www.dokken-esbjerg.dk)  
E-mail: [post@pedersengruppen.dk](mailto:post@pedersengruppen.dk)

### Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand  
Sanne Borregaard  
Eddy Møller Christensen  
Bjarne Pedersen

### 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 01.05.2017 - 30.04.2018 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. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.08.2018

### Direktion

Bjarne Pedersen

### Bestyrelse

Niels Stie Kaalund  
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

## 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 01.05.2017 - 30.04.2018, 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. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 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.

## 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 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 28.08.2018

## 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.

DOKKEN-projektet er i god fremdrift. Årets drift resulterede i et underskud før skat på 10,4 mio.kr. imod et underskud på 7,0 mio.kr. i 2016/17. Årets resultat betragtes som det forventede under hensyntagen til, at selskabet er afhængig af fremdriften i udvikling af projekter på Dokken-området.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2017/18 medført en positiv markedsværdiregulering på 176 t.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Til styrkelse af kapitalgrundlaget i selskabet er der i 2017/18 ydet et kapitaltilskud på 6 mio.kr. fra selskabets hovedaktionær.

### Udviklingen i 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 og er en del af DOKKEN-projektet.

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

"**Provianten**" er ved udgangen af regnskabsåret delvist udlejet.

"**Restaurant Gammelhavn**" drives af søsterselskabet Restaurant Gammelhavn A/S. Driften af restauranten 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.

I årets løb har der været arbejdet med udvikling og færdiggørelse af fællesarealerne i området, herunder etablering af en bro fra Esbjerg bymidte til DOKKEN-området (projekt Landgangen). Disse arbejder er stort set afsluttet pr. 30.04.2018.

Der har i regnskabsåret været arbejdet med nye projekter, herunder flere kontorhuse samt et bolig- og hotelprojekt. Der forventes realiseret nye projekter i de kommende regnskabsår - projekter som forventes at medføre positive afkast for selskabet.



## Ledelsesberetning

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.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(5.796.261)</b>	<b>(2.315.503)</b>
Af- og nedskrivninger	3	<u>(692.598)</u>	<u>(711.618)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6.488.859)</b>	<b>(3.027.121)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(15.745)	4.906
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(210.907)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.934.251)</u>	<u>(3.816.874)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(10.438.855)</b>	<b>(7.049.996)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>2.294.000</u>	<u>1.511.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.144.855)</u></b>	<b><u>(5.538.996)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(8.144.855)</u>	<u>(5.538.996)</u>
		<b><u>(8.144.855)</u></b>	<b><u>(5.538.996)</u></b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		15.748.282	19.025.754
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.335.188	1.261.693
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>17.083.470</b>	<b>20.287.447</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		195.974	211.719
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	421.764
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>195.974</b>	<b>633.483</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.279.444</b>	<b>20.920.930</b>
Aktiver bestemt for salg		34.208.485	29.520.199
<b>Varebeholdninger</b>		<b>34.208.485</b>	<b>29.520.199</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		260.133	1.626.247
Udskudt skat		16.290.000	14.056.000
Andre tilgodehavender		608.146	603.504
Periodeafgrænsningsposter		726.273	710.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.884.552</b>	<b>16.997.356</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.093.037</b>	<b>46.517.555</b>
<b>Aktiver</b>		<b>69.372.481</b>	<b>67.438.485</b>

**Balance pr. 30.04.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</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>(2.792.742)</u>	<u>(823.997)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>691.664</u></b>	<b><u>2.660.409</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.867.910	5.164.159
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.300	80.297
Anden gæld		<u>1.523.248</u>	<u>1.742.727</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>6.448.458</u></b>	<b><u>6.987.183</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	564.728	570.182
Bankgæld		12.562.043	12.551.994
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.263	45.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.481.026	1.683.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.376.169	42.771.962
Anden gæld		<u>213.130</u>	<u>167.005</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>62.232.359</u></b>	<b><u>57.790.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>68.680.817</u></b>	<b><u>64.778.076</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>69.372.481</u></b>	<b><u>67.438.485</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	1.100.000	2.384.406	(823.997)	2.660.409
Værdireguleringer	0	0	226.110	226.110
Koncerntilskud o.l.	0	0	6.000.000	6.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(50.000)	(50.000)
Årets resultat	0	0	(8.144.855)	(8.144.855)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>2.384.406</b>	<b>(2.792.742)</b>	<b>691.664</b>

## 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.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>692.598</u>	<u>711.618</u>
	<b><u>692.598</u></b>	<b><u>711.618</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.788.703	2.688.730
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.145.548</u>	<u>1.128.144</u>
	<b><u>3.934.251</u></b>	<b><u>3.816.874</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(13.000)	(1.227.000)
Ændring af udskudt skat	<u>(2.281.000)</u>	<u>(284.000)</u>
	<b><u>(2.294.000)</u></b>	<b><u>(1.511.000)</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	25.021.387	5.139.891
Tilgange	121.876	337.499
Afgange	(3.808.662)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.334.601</b>	<b>5.477.390</b>
Opskrivninger primo	3.057.406	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.057.406</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(9.053.039)	(3.878.198)
Årets afskrivninger	(428.594)	(264.004)
Tilbageførsel ved afgang	837.908	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.643.725)</b>	<b>(4.142.202)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.748.282</b>	<b>1.335.188</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>12.690.876</b>	<b>-</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	425.000	720.000
Afgange	0	(720.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>425.000</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(213.281)	(298.236)
Årets nedskrivninger	(15.745)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	298.236
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(229.026)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>195.974</b>	<b>0</b>

## 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>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12</u> <u>måneder</u> <u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	303.747	302.570	4.867.910	3.793.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	57.300	0
Anden gæld	<u>260.981</u>	<u>267.612</u>	<u>1.523.248</u>	<u>0</u>
	<b><u>564.728</u></b>	<b><u>570.182</u></b>	<b><u>6.448.458</u></b>	<b><u>3.793.260</u></b>

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>9. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>22.319.715</u>	<u>9.331.631</u>
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</b>	<b><u>22.319.715</u></b>	<b><u>9.331.631</u></b>

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.784 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 30.04.2018, 2.395.065 kr.



## Noter

### **10. 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 15.748 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 efter retserhvervesprincipet. 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 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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminerings af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger påskrives løbende til dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af en konkret vurdering af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger 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:

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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