



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**UDVIKLINGSELSKABET ESBJERG DOKHAVN A/S**

**DOKKEN 10, 6700 ESBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. oktober 2024

---

Niels Stie Kaalund

**CVR-NR. 26 81 82 65**

## 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. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S Dokken 10 6700 Esbjerg
	Telefon: 76 14 01 11
	Hjemmeside: <a href="http://www.pedersengruppen.dk">www.pedersengruppen.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:post@pedersengruppen.dk">post@pedersengruppen.dk</a>
	CVR-nr.: 26 81 82 65
	Stiftet: 7. oktober 2002
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Niels Stie Kaalund, formand Sanne Borregaard Bjarne Pedersen Erwin Kronborg Tøt Maria Høj Pedersen René Neesgaard Lars Steen Nielsen
<b>Direktion</b>	Bjarne Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. oktober 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bjarne Pedersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Niels Stie Kaalund  
Formand

\_\_\_\_\_  
Sanne Borregaard

\_\_\_\_\_  
Bjarne Pedersen

\_\_\_\_\_  
Erwin Kronborg Tøt

\_\_\_\_\_  
Maria Høj Pedersen

\_\_\_\_\_  
René Neesgaard

\_\_\_\_\_  
Lars Steen Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Esbjerg, den 24. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet udvikler, udlejer og administrerer fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen 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 7,6 mio.kr. imod et underskud på 9,4 mio.kr. i 2022/23. Selskabet er afhængig af fremdriften i udvikling af projekter i "DOKKEN - projektet". Der er ikke gennemført projekter i 2023/24.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2023/24 medført en positiv markedsværdiregulering på 7 t.kr. efter skat.

Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Selskabets egenkapital udgør 42,5 mio.kr. pr. 30.04.2024 mod 48,5 mio.kr. pr. 30.04.2023.

### 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" og "Dokken City Beach" drives af søsterselskabet Huset 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.

Selskabets ledelse forventer pt. et underskud på driften i 2024/25. 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.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-5.618.309</b>	<b>-6.400.040</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-744.032	-830.132
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-6.362.341</b>	<b>-7.230.172</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.670	10.991
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-1.286.089	-2.162.303
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-7.636.760</b>	<b>-9.381.484</b>
Skat af årets resultat.....	2	1.683.000	2.070.000
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-5.953.760</b>	<b>-7.311.484</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-5.953.760	-7.311.484
<b>I ALT.....</b>		<b>-5.953.760</b>	<b>-7.311.484</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		15.770.000	16.185.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.056.783	1.026.636
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>16.826.783</b>	<b>17.211.636</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		205.985	194.315
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>205.985</b>	<b>194.315</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.032.768</b>	<b>17.405.951</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		26.652.304	26.652.304
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>26.652.304</b>	<b>26.652.304</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		80.955	91.196
Udsudte skatteaktiver.....		19.953.000	19.662.000
Andre tilgodehavender.....		213.801	171.914
Periodeafgrænsningsposter.....		516.985	359.566
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>20.764.741</b>	<b>20.284.676</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.417.045</b>	<b>46.936.980</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>64.449.813</b>	<b>64.342.931</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger.....		4.386.500	4.386.500
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		1.389.876	1.382.820
Overført resultat.....		35.642.812	41.596.572
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>42.519.188</b>	<b>48.465.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.448.228	3.596.071
Afledte finansielle instrumenter.....	5	314.128	251.334
Deposita.....		170.712	124.075
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.933.068</b>	<b>3.971.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		162.246	167.171
Gæld til pengeinstitutter.....		6.500.000	6.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		360.488	124.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		175.995	167.685
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.612.789	4.691.423
Afledte finansielle instrumenter.....	5	14.370	47.730
Anden gæld.....		171.669	207.466
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.997.557</b>	<b>11.905.559</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.930.625</b>	<b>15.877.039</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>64.449.813</b>	<b>64.342.931</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	1.100.000	4.386.500	1.382.820	41.596.572	48.465.892
Forslag til resultatdisponering.....				-5.953.760	-5.953.760
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			9.056		9.056
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-2.000		-2.000
Egenkapital 30. april 2024.....	1.100.000	4.386.500	1.389.876	35.642.812	42.519.188

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	521.992	1.457.523	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	764.097	704.780	
	<b>1.286.089</b>	<b>2.162.303</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.390.000	-4.121.000	2
Regulering af udskudt skat.....	-293.000	2.051.000	
	<b>-1.683.000</b>	<b>-2.070.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
kr.	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2023.....	21.334.600	7.306.104	
Tilgang.....	0	376.672	
Afgang.....	0	-179.662	
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>	<b>21.334.600</b>	<b>7.503.114</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023.....	5.149.600	6.279.468	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-162.169	
Årets afskrivninger.....	415.000	329.032	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....</b>	<b>5.564.600</b>	<b>6.446.331</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>	<b>15.770.000</b>	<b>1.056.783</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	10.561.500		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	4
kr.			
Kostpris 1. maj 2023.....		425.000	
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>		<b>425.000</b>	
Værdireguleringer 1. maj 2023.....		-230.685	
Årets værdireguleringer.....		11.670	
<b>Værdireguleringer 30. april 2024.....</b>		<b>-219.015</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>		<b>205.985</b>	

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>					
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel		
Resolute Co. ApS, Esbjerg.....	-	-	100 %		
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>					<b>5</b>
Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 4,7 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,21% indtil udløb d. 31.12.2035.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.610.474	162.246	2.892.888	3.763.242	
Afledte finansielle instrumenter.....	328.498	14.370	0	337.554	
Deposita.....	170.712	0	0	124.075	
	<b>4.109.684</b>	<b>176.616</b>	<b>2.892.888</b>	<b>4.224.871</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernselskaber for den samlede momsmellemværende.					
Den samlede momsmellemværende udgjorde 30.04.2024, 377 t.kr i koncernselskabernes favør.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 Bjarne Pedersen Holding III ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Selskabet kautionerer for tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør 21.242 t.kr. pr. 30.04.2024.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 2.625 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.770 t.kr.

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling**

9

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.

**Medarbejderforhold**

10

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S for 2023/24 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

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 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.

### 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 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.