



**Udviklingselskabet Esbjerg  
Dokhav A/S**

Dokken 10  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 26818265

**Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.10.2023

---

**Niels Stie Kaalund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	9
Balance pr. 30.04.2023	10
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S  
Dokken 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26818265

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

Telefonnummer: 76140111

Hjemmeside: [www.pedersengruppen.dk](http://www.pedersengruppen.dk)

E-mail: [post@pedersengruppen.dk](mailto:post@pedersengruppen.dk)

## Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

## Direktion

Bjarne Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 for Udviklingselskabet 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.09.2023

## Direktion

**Bjarne Pedersen**  
direktør

## Bestyrelse

**Niels Stie Kaalund**  
formand

**Bjarne Pedersen**

**Eddy Møller Christensen**

**Sanne Borregaard**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023, 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. 30.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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 revisors 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 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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 19.09.2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 9,4 mio.kr. imod et underskud på 15,5 mio.kr. i 2021/22. Selskabet er afhængig af fremdriften i udvikling af projekter i "DOKKEN – projektet". Der er ikke gennemført projekter i 2022/23.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2022/23 medført en positiv markedsværdiregulering på 430 t.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Til styrkelse af kapitalgrundlaget i selskabet er der i 2022/23 ydet et kapitaltilskud på 50 mio.kr. fra selskabets hovedaktionær.

Selskabets egenkapital udgør 48,5 mio.kr. pr. 30.04.2023 mod 5,3 mio.kr. pr. 30.04.2022.

## 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 2023/24. 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.



### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der henvises til note 1.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(6.400.040)</b>	<b>(10.637.583)</b>
Af- og nedskrivninger	2	(830.132)	(876.261)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(7.230.172)</b>	<b>(11.513.844)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.991	6.678
Andre finansielle omkostninger	3	(2.162.303)	(3.983.435)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(9.381.484)</b>	<b>(15.490.601)</b>
Skat af årets resultat	4	2.070.000	3.414.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(7.311.484)</b>	<b>(12.076.601)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(7.311.484)	(12.076.601)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(7.311.484)</b>	<b>(12.076.601)</b>

# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		16.185.000	16.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.026.636	1.124.991
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>17.211.636</b>	<b>17.724.991</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		194.315	183.324
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>194.315</b>	<b>183.324</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.405.951</b>	<b>17.908.315</b>
Aktiver bestemt for salg		26.652.304	26.652.303
<b>Varebeholdninger</b>		<b>26.652.304</b>	<b>26.652.303</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.196	35.641
Udskudt skat		19.662.000	21.834.000
Andre tilgodehavender		171.914	79.977
Periodeafgrænsningsposter		359.566	321.564
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.284.676</b>	<b>22.271.182</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>46.936.980</b>	<b>48.923.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.342.931</b>	<b>66.831.800</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		4.386.500	4.386.500
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.382.820	952.423
Overført overskud eller underskud		41.596.572	(1.091.944)
<b>Egenkapital</b>		<b>48.465.892</b>	<b>5.346.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.596.071	3.691.250
Deposita		124.075	109.353
Anden gæld		251.334	661.631
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.971.480</b>	<b>4.462.234</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	253.391	528.807
Bankgæld		6.500.000	6.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		124.084	98.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		167.685	136.504
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.691.423	49.607.862
Anden gæld		168.976	150.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.905.559</b>	<b>57.022.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.877.039</b>	<b>61.484.821</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.342.931</b>	<b>66.831.800</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	8		
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.100.000	4.386.500	952.423	(1.091.944)	5.346.979
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	551.397	0	551.397
Koncerntilskud o.l.	0	0	0	50.000.000	50.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(121.000)	0	(121.000)
Årets resultat	0	0	0	(7.311.484)	(7.311.484)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>4.386.500</b>	<b>1.382.820</b>	<b>41.596.572</b>	<b>48.465.892</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.

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	830.132	876.261
	<b>830.132</b>	<b>876.261</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.457.523	3.361.729
Øvrige finansielle omkostninger	704.780	621.706
	<b>2.162.303</b>	<b>3.983.435</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	2.051.000	1.212.000
Refusion i sambeskatning	(4.121.000)	(4.626.000)
	<b>(2.070.000)</b>	<b>(3.414.000)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	21.334.601	6.989.328
Tilgange	0	316.777
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.334.601</b>	<b>7.306.105</b>
Opskrivninger primo	5.623.500	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.623.500</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(10.358.101)	(5.864.337)
Årets afskrivninger	(415.000)	(415.132)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(10.773.101)</b>	<b>(6.279.469)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.185.000</b>	<b>1.026.636</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	10.561.500	-

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	425.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>425.000</b>
Nedskrivninger primo	(241.676)
Årets nedskrivninger	10.991
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(230.685)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>194.315</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Resolute Co. ApS	Esbjerg	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	167.171	301.487	3.596.071	3.049.571
Deposita	0	0	124.075	0
Anden gæld	86.220	227.320	251.334	0
	<b>253.391</b>	<b>528.807</b>	<b>3.971.480</b>	<b>3.049.571</b>

## 8 Personaleforhold

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

## 9 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 338 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.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bjarne Pedersen Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernselskaber for den samlede momsmellemværende. Den samlede momsmellemværende udgjorde 30.04.2023, 8 t.kr i koncernselskabernes favør.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør 12.241 t.kr. pr. 30.04.2023.

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 16.185 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 eksklusiv 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.

**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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 aktiver**

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.

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. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

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.

**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. Der foretages ikke afskrivninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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