



**Udviklingselskabet Esbjerg
Dokhav A/S**

Dokken 10
6700 Esbjerg
CVR-nr. 26818265

Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.09.2021

Niels Stie Kaalund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	9
Balance pr. 30.04.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26818265

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

Telefonnummer: 76140111

Hjemmeside: www.pedersengruppen.dk

E-mail: post@pedersengruppen.dk

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund, formand

Bjarne Pedersen

Eddy Møller Christensen

Sanne Borregaard

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.09.2021

Direktion

Bjarne Pedersen

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 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 20.09.2021

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 9,1 mio.kr. imod et underskud på 9,2 mio.kr. i 2019/20. Selskabet er afhængig af fremdriften i udvikling af projekter i "DOKKEN – projektet". Der er ikke gennemført projekter i 2020/21.

Selskabet er deltager i en renteswap til afdækning af renterisiko på realkreditlån. Ændringer i renteniveauet på de finansielle markeder har i 2020/21 medført en positiv markedsværdiregulering på 316 t.kr. efter skat. Værdireguleringen er ført direkte på egenkapitalen i selskabet.

Til styrkelse af kapitalgrundlaget i selskabet er der i 2020/21 ydet et kapitaltilskud på 10 mio.kr. fra selskabets hovedaktionær.

Selskabets egenkapital udgør 4,8 mio.kr. efter disponering af årets resultat mod 1,6 mio.kr. pr. 30.04.2020.

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 stort set 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.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 1.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(4.116.549)	(4.486.017)
Af- og nedskrivninger	2	(888.536)	(871.562)
Driftsresultat		(5.005.085)	(5.357.579)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(21.437)	11.986
Andre finansielle omkostninger	3	(4.068.458)	(3.896.949)
Resultat før skat		(9.094.980)	(9.242.542)
Skat af årets resultat	4	2.000.000	2.041.000
Årets resultat		(7.094.980)	(7.201.542)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(7.094.980)	(7.201.542)
Resultatdisponering		(7.094.980)	(7.201.542)

Balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		14.462.500	14.891.094
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.409.526	1.710.523
Materielle aktiver	5	15.872.026	16.601.617
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		176.646	198.083
Finansielle aktiver	6	176.646	198.083
Anlægsaktiver		16.048.672	16.799.700
Aktiver bestemt for salg		31.750.456	30.565.326
Varebeholdninger		31.750.456	30.565.326
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.553	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.421
Udskudt skat		23.790.000	21.879.000
Andre tilgodehavender		31.240	87.170
Periodeafgrænsningsposter		295.348	301.643
Tilgodehavender		24.189.141	22.271.234
Omsætningsaktiver		55.939.597	52.836.560
Aktiver		71.988.269	69.636.260

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for opskrivninger		2.384.406	2.384.406
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		315.776	0
Overført overskud eller underskud		984.657	(1.920.363)
Egenkapital		4.784.839	1.564.043
Gæld til realkreditinstitutter		3.985.454	4.278.835
Deposita		83.053	108.056
Anden gæld		1.471.949	1.858.615
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.540.456	6.245.506
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	533.838	551.126
Bankgæld		6.500.000	6.500.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		103.791	78.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		210.203	663.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.165.642	53.861.531
Anden gæld		149.500	171.796
Kortfristede gældsforpligtelser		61.662.974	61.826.711
Gældsforpligtelser		67.203.430	68.072.217
Passiver		71.988.269	69.636.260
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	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	2.384.406	0	(1.920.363)	1.564.043
Værdireguleringer	0	0	404.776	0	404.776
Koncerntilskud o.l.	0	0		10.000.000	10.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(89.000)	0	(89.000)
Årets resultat	0	0	0	(7.094.980)	(7.094.980)
Egenkapital ultimo	1.100.000	2.384.406	315.776	984.657	4.784.839

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.

I regnskabsposten indgår der aktiverede omkostninger til udarbejelse af ny helhedsplan for "DOKKEN" for i alt 5.098 t.kr, hvoraf en andel udgør boliger. Selskabets ledelse arbejder fortsat aktivt for at realisere projektet på Dokken.

Der er i regnskabsåret ikke identificeret nedskrivningsbehov på selskabets projekter.

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	888.536	871.562
	888.536	871.562

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.431.766	3.251.814
Øvrige finansielle omkostninger	636.692	645.135
	4.068.458	3.896.949

4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	0	(43.000)
Ændring af udskudt skat	(2.000.000)	(1.998.000)
	(2.000.000)	(2.041.000)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	21.334.601	6.667.251
Tilgange	0	158.945
Kostpris ultimo	21.334.601	6.826.196
Opskrivninger primo	3.057.406	0
Opskrivninger ultimo	3.057.406	0
Af- og nedskrivninger primo	(9.500.913)	(4.956.728)
Årets afskrivninger	(428.594)	(459.942)
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.929.507)	(5.416.670)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.462.500	1.409.526
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	11.405.094	-

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	425.000
Kostpris ultimo	425.000
Nedskrivninger primo	(226.917)
Årets nedskrivninger	(21.437)
Nedskrivninger ultimo	(248.354)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	176.646

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

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	300.189	299.367	3.985.454	2.894.621
Deposita	0	0	83.053	0
Anden gæld	233.649	251.759	1.471.949	0
	533.838	551.126	5.540.456	2.894.621

8 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for den tilknyttet virksomheds bankgæld.

Bankgælden udgør pr. 30.04.2021 3.716 t.kr.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 1.706 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 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 momsforpligtelse. Den samlede momsforpligtelse udgjorde 30.04.2020, 28 t.kr.

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 14.463 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 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.

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:

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.