



AG Development A/S

Hollufgårds Allé 12, 5220 Odense SØ
CVR-nr. 26868866

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.03.2020

Bjarke Windeløv Graae
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AG Development A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 26868866
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Lars Holst, formand
Robin Feddern
Boris Nørgaard Kjeldsen

Direktion

Robin Feddern, adm. direktør
Bjarke Windeløv Graae

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for AG Development 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2020

Direktion

Robin Feddern

adm. direktør

Bjarke Windeløv Graae

Bestyrelse

Lars Holst

formand

Robin Feddern

Boris Nørgaard Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AG Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Development A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 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.

Odense, den 31.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

AG Development A/S indgår i en koncern med en række virksomheder, som fortrinsvis beskæftiger sig med projektudvikling samt byggevirksomhed kombineret med køb og salg af fast ejendom. På igangværende byggerier agerer koncernen som bygherre og totalentreprenør. Arkitektysdelser, underentrepriser og rådgivningsydelser indkøbes eksternt hos en række faste samarbejdspartnere.

Koncernens aktiviteter blev drevet under navnet 'ARKITEKTGRUPPEN', frem til 1. maj 2019, hvor koncernen ændrede navn til 'AG Gruppen'. I samme forbindelse ændrede selskabet navn fra Arkitektgruppen Ejendomme A/S til AG Development A/S. Koncernens aktiviteter blev grundlagt tilbage i 1986.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

AG Development A/S realiserede i 2019 et resultat på 51,6 mio. kr. efter skat.

Der henvises til nærværende årsrapport, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige informationer til at vurdere selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		30.367.999	39.902.593
Distributionsomkostninger		(2.248.000)	(2.923.000)
Administrationsomkostninger	1	(48.344.895)	(48.437.517)
Driftsresultat		(20.224.896)	(11.457.924)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	66.226.884	2.720.343
Andre finansielle indtægter	4	3.487.111	1.915.466
Andre finansielle omkostninger	5	(3.153.844)	(3.362.288)
Resultat før skat		46.335.255	(10.184.403)
Skat af årets resultat	6	5.269.288	3.002.174
Årets resultat		51.604.543	(7.182.229)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Overført resultat		21.604.543	(7.182.229)
Resultatdisponering		51.604.543	(7.182.229)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		19.673.097	19.712.677
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.799.865	1.738.071
Indretning af lejede lokaler		389.292	428.182
Materielle aktiver	7	21.862.254	21.878.930
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		64.931.236	79.750.287
Andre tilgodehavender		4.950.000	4.950.000
Finansielle aktiver	8	69.881.236	84.700.287
Anlægsaktiver		91.743.490	106.579.217
Varer under fremstilling		1.285.486	871.310
Fremstillede varer og handelsvarer		0	4.061.400
Forudbetalinger for varer		0	200.000
Varebeholdninger		1.285.486	5.132.710
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.408.532	6.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		113.597.320	106.562.731
Udskudt skat		393.135	585.346
Andre tilgodehavender		1.593.392	318.945
Tilgodehavende selskabsskat		5.523.507	2.591.038
Periodeafgrænsningsposter		1.082.147	897.444
Tilgodehavender		168.598.033	110.961.745
Likvide beholdninger		41.985.048	8.694.284
Omsætningsaktiver		211.868.567	124.788.739
Aktiver		303.612.057	231.367.956

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger		203.282	203.282
Overført overskud eller underskud		83.209.601	61.605.058
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Egenkapital		123.412.883	71.808.340
Andre hensatte forpligtelser	9	1.900.000	1.475.000
Hensatte forpligtelser		1.900.000	1.475.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.412.957	14.542.539
Anden gæld		1.177.979	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	13.590.936	14.542.539
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	269.972	263.450
Bankgæld		88.074.611	114.151.706
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.437.932	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.092.245	1.707.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.044.721	6.659.738
Anden gæld	11	28.788.757	20.759.367
Kortfristede gældsforpligtelser		164.708.238	143.542.077
Gældsforpligtelser		178.299.174	158.084.616
Passiver		303.612.057	231.367.956
Af- og nedskrivninger	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	203.282	61.605.058	0	71.808.340
Årets resultat	0	0	21.604.543	30.000.000	51.604.543
Egenkapital ultimo	10.000.000	203.282	83.209.601	30.000.000	123.412.883

Noter

1 Administrationsomkostninger

Der har gennemsnitligt været 38 ansatte i regnskabsåret.

2 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	308.201	347.553
	308.201	347.553

3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er inklusiv avance ved salg af kapitalandele.

4 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.707.944	1.439.865
Renteindtægter i øvrigt	852.463	473.968
Øvrige finansielle indtægter	926.704	1.633
	3.487.111	1.915.466

5 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	235.320	163.467
Renteomkostninger i øvrigt	2.767.404	3.000.432
Øvrige finansielle omkostninger	151.120	198.389
	3.153.844	3.362.288

6 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(5.389.646)	(2.591.038)
Ændring af udskudt skat	192.211	(245.705)
Regulering vedrørende tidligere år	(71.853)	(165.431)
	(5.269.288)	(3.002.174)

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	19.789.965	3.666.512	832.288
Tilgange	0	468.132	19.480
Afgange	0	(209.588)	0
Kostpris ultimo	19.789.965	3.925.056	851.768
Opskrivninger primo	260.613	0	0
Opskrivninger ultimo	260.613	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(337.901)	(1.928.441)	(404.105)
Årets afskrivninger	(39.580)	(210.250)	(58.371)
Tilbageførsel ved afgang	0	13.500	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(377.481)	(2.125.191)	(462.476)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.673.097	1.799.865	389.292

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger ville, såfremt der ikke var foretaget opskrivning, være 19.412.484 kr.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	111.900.870	4.950.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(65.090.064)	0
Tilgange	40.397.769	0
Kostpris ultimo	87.208.575	4.950.000
Nedskrivninger primo	(32.150.583)	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	9.637.890	0
Andel af årets resultat	1.735.354	0
Udbytte	(1.500.000)	0
Nedskrivninger ultimo	(22.277.339)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.931.236	4.950.000

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ørestad Syd A/S	Odense	A/S	100
Ørestad Syd 2015 A/S	Odense	A/S	100
Tigergården Holding ApS	Odense	ApS	100
Tigergården ApS	Aarhus	ApS	100
AG Krimsvej 17B ApS	Odense	ApS	100
AG Eigtveds Allé ApS	Odense	ApS	100
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	ApS	100
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	ApS	100
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	ApS	100
AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	ApS	100
Amager Erhvervsforening A/S	Odense	A/S	100
Yderlandsvej 14 ApS	Odense	ApS	100

9 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	269.972	263.450	12.412.957
Anden gæld	0	0	1.177.979
	269.972	263.450	13.590.936

11 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	15.753.481	8.292.283
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	45.676	37.897
Feriepengeforpligtelser	2.794.537	3.372.012
Anden gæld i øvrigt	10.195.063	9.057.175
	28.788.757	20.759.367

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.164.782	3.047.147

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en uafsluttet syns- og skønssag. Det er selskabets vurdering, at udfaldet af denne ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 19.673 t.kr. pr. 31.12.2019.

AG Development A/S har afgivet pant på 45 mio. kr. i ejendommen Bastionsparken, Farum, som er solgt med overtagelse pr. 31.12.2019. Endvidere har selskabet afgivet en "non-pledge-erklæring". Købesummen, som pr. 31.12.2019 er indregnet under tilgodehavender fra salg, er deponeret primo 2020 og anvendt til indfrielse af lån i pengeinstitut. I forlængelse heraf er sikkerhedsstillelserne frigivet.

AG Development A/S har stillet sædvanlige garantier over for bygherrer og entreprenører på igangværende og afsluttede byggerier.

AG Development A/S har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

AG Development A/S har pantsat kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi udgør 20.108 t.kr., til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet pant i indlånskonti, hvor indestående udgør 34.425 t.kr. pr. 31. december 2019.

15 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AG Gruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05

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 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsrapporten for AG Development A/S og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for AG Gruppen A/S.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt.

Ved koncerninterne handler og omstruktureringer anvendes book value metoden, således den overtagende virksomheds aktiver og forpligtelser indregnes til bogført værdi på overtagelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde (produktionskriteriet). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Salg af grunde og bygninger indgår i nettoomsætningen, når der er indgået en endelig aftale, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger vedrører såvel færdigbyggede som igangværende byggerier og omfatter omkostninger til grunde, håndværkerydelser og øvrige direkte omkostninger.

Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

Projektudviklingsomkostninger omkostningsføres ved afholdelsen og aktiveres først, når et projekt bliver aktuelt.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger ved salg og distribution af virksomhedens produkter, herunder reklameomkostninger, rejse- og repræsentationsomkostninger mv. samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er knyttet til distributionsprocessen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder og bankindeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til tilknyttede virksomheder og bankgæld.

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 koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige 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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsprocessen. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn. Varer under fremstilling vedrører igangværende arbejder, mens fremstillede varer og handelsvarer er grunde og bygninger til videresalg.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

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.