



AG Development A/S

Papirmester Allé 20
5250 Odense SV
CVR-nr. 26868866

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.03.2023

Bjarke Windeløv Graae
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AG Development A/S

Papirmester Allé 20

5250 Odense SV

CVR-nr.: 26868866

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen, formand

Bjarke Windeløv Graae

Berit Hoelgaard Didriksen

Robin Feddern

Direktion

Robin Feddern, adm. dir.

Bjarke Windeløv Graae, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.03.2023

Direktion

Robin Feddern

adm. dir.

Bjarke Windeløv Graae

direktør

Bestyrelse

Boris Nørgaard Kjeldsen

formand

Bjarke Windeløv Graae

Berit Hoelgaard Didriksen

Robin Feddern

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AG Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Development A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisoreres 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. 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 08.03.2023

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.

Koncernen er repræsenteret i hele Danmark med kontorer i Odense, Aarhus og København, og udvikler projekter i Jylland, på Fyn og på Sjælland, med et flertal af projekterne placeret i det Storkøbenhavnske område.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

AG Development A/S realiserede i 2022 et resultat på 9,3 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 2022.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		48.700.148	45.322.303
Distributionsomkostninger		(2.740.233)	(2.242.201)
Administrationsomkostninger		(59.669.246)	(52.048.544)
Driftsresultat		(13.709.331)	(8.968.442)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	22.532.831	21.631.944
Andre finansielle indtægter	5	2.866.330	2.687.981
Andre finansielle omkostninger	6	(6.027.810)	(2.962.914)
Resultat før skat		5.662.020	12.388.569
Skat af årets resultat	7	3.650.664	2.115.633
Årets resultat		9.312.684	14.504.202
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.312.684	14.504.202
Resultatdisponering		9.312.684	14.504.202

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		32.305.638	28.802.384
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.011.494	2.455.785
Indretning af lejede lokaler		0	57.887
Materielle aktiver	8	37.317.132	31.316.056
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		101.975.831	87.191.703
Finansielle aktiver	9	101.975.831	87.191.703
Anlægsaktiver		139.292.963	118.507.759
Varer under fremstilling		6.156.038	2.866.556
Fremstillede varer og handelsvarer		0	4.012.875
Forudbetalinger for varer		19.750.000	16.000.000
Varebeholdninger		25.906.038	22.879.431
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.535	11.518.366
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		148.363.883	144.081.037
Udskudt skat		138.248	115.236
Andre tilgodehavender		917.039	212.530
Tilgodehavende skat		3.535.229	2.082.664
Periodeafgrænsningsposter		570.941	921.055
Tilgodehavender		153.599.875	158.930.888
Likvide beholdninger		54.674.312	2.604.491
Omsætningsaktiver		234.180.225	184.414.810
Aktiver		373.473.188	302.922.569

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		81.946.440	105.297.462
Egenkapital		91.946.440	115.297.462
Andre hensatte forpligtelser	10	1.000.000	853.180
Hensatte forpligtelser		1.000.000	853.180
Gæld til realkreditinstitutter		12.113.670	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	12.113.670	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	118.740	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.464.033
Bankgæld		54.154.863	81.623.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.549.497	7.845.726
Gæld til tilknyttede virksomheder		194.566.444	79.939.380
Anden gæld	12	17.023.534	13.899.458
Kortfristede gældsforpligtelser		268.413.078	186.771.927
Gældsforpligtelser		280.526.748	186.771.927
Passiver		373.473.188	302.922.569
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Af- og nedskrivninger	3		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Koncernforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	105.297.462	115.297.462
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(35.000.000)	(35.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	2.336.294	2.336.294
Årets resultat	0	9.312.684	9.312.684
Egenkapital ultimo	10.000.000	81.946.440	91.946.440

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	40.397.851	35.439.636
Pensioner	0	16.000
Andre omkostninger til social sikring	387.726	312.539
Andre personaleomkostninger	3.329.495	1.230.266
	44.115.072	36.998.441
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	45	41

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.210.168	294.503
	1.210.168	294.503

4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

5 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.785.668	2.034.412
Renteindtægter i øvrigt	80.662	300.670
Øvrige finansielle indtægter	0	352.899
	2.866.330	2.687.981

6 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.184.211	1.188.310
Renteomkostninger i øvrigt	1.804.142	1.527.171
Øvrige finansielle omkostninger	39.457	247.433
	6.027.810	2.962.914

7 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	(3.535.229)	(2.082.664)
Ændring af udskudt skat	(23.013)	203.343
Regulering vedrørende tidligere år	(92.422)	(236.312)
	(3.650.664)	(2.115.633)

8 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	28.802.384	4.511.710	851.768
Tilgange	3.888.595	3.443.242	0
Afgange	0	(1.343.630)	(851.768)
Kostpris ultimo	32.690.979	6.611.322	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.055.925)	(793.881)
Årets afskrivninger	(385.341)	(818.148)	(6.679)
Tilbageførsel ved afgang	0	1.274.245	800.560
Af- og nedskrivninger ultimo	(385.341)	(1.599.828)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.305.638	5.011.494	0

9 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	87.958.575
Tilgange	4.915.000
Kostpris ultimo	92.873.575
Nedskrivninger primo	(766.872)
Andel af årets resultat	22.532.834
Udbytte	(15.000.000)
Andre reguleringer	2.336.294
Nedskrivninger ultimo	9.102.256
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.975.831

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ørestad Syd ApS	Odense	ApS	100,00
Ørestad Syd 2015 ApS	Odense	ApS	100,00
Tigergården Holding ApS	Odense	ApS	100,00
Tigergården ApS*	Odense	ApS	100,00
AG Fynsvej ApS	Odense	ApS	100,00
AG Agerbæksvej 13 ApS	Odense	ApS	100,00
AG Agerbæksvej 15-17 ApS	Odense	ApS	100,00
AG Agerbæksvej 21 ApS	Odense	ApS	100,00
AG Ved Amagerbanen 9 ApS	Odense	ApS	100,00
Amager Erhvervsforening ApS	Odense	ApS	100,00
Yderlandsvej 14 ApS	Odense	ApS	100,00
Dannebrog Ejendomme Holding ApS	Odense	ApS	100,00
Dannebrog Ejendomme ApS	Odense	ApS	100,00
AG Diget ApS	Odense	ApS	100,00
Glostrup Butikstov, Diget ApS	Odense	ApS	100,00
AG Nærheden ApS	Odense	ApS	100,00
AG Solrød Strand Holding ApS	Odense	ApS	100,00
AG Solrød Strand ApS	Odense	ApS	100,00
AG Marielundvej Holding ApS	Odense	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Lyskær 15 ApS	Odense	ApS	100,00
AG Slettensvej ApS	Odense	ApS	100,00

* Selskabet er afhændet i løbet af regnskabsåret 2022. Resultatet heraf indgår af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter afsatte omkostninger til forventede garantiforpligtelser.

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	118.740	12.113.670	11.101.782
	118.740	12.113.670	11.101.782

12 Anden gæld (kortfristet)

	2022	2021
	kr.	kr.
Moms og afgifter	11.202.393	7.156.996
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	4.178.249	4.860.239
Feriepengeforpligtelser	815.101	718.084
Anden gæld i øvrigt	827.791	1.164.139
	17.023.534	13.899.458

13 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.805.995	2.808.524

14 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i verserende sager. Det er selskabets vurdering, at det forventede udfald er afspejlet i regnskabet pr. 31.12.2022.

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.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 12.228 t.kr. er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på 32.306 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 2.703 t.kr. er der afgivet pant på 15.500 t.kr. i selskabets domicilejendom med en bogført værdi på 32.306 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 9.800 t.kr. er der afgivet pant i anparter med en bogført værdi på 24.651 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 8.000 t.kr. er der afgivet pant i anparter med en bogført værdi på 8.835 t.kr. pr. 31.12.2022.

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. Den samlede gæld udgør 119.398 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for søsterselskabs gæld indestår AG Development A/S som selvskyldnerkautionist for 500.000 t.kr. overfor det pågældende selskabs låneengagement.

Til sikkerhed for Diget PropCo K/S' lån ved Centre Holding ApS indestår AG Development A/S som selvskyldnerkautionist over for Diget PropCo K/S' långiver. Gælden i henhold til denne kaution udgør 17.778 t.kr. pr. 31.12.2022.

AG Development A/S har pantsat kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis bogførte værdi udgør 72.847 t.kr. pr. 31.12.2022 til sikkerhed for de pågældende selskabers låneengagementer.

16 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, Odense.

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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser 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.

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:

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

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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.

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.