



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ØSTRE HAVNEPROMENADE A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2019

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østre Havnepromenade A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	Telefon: +45 98 38 18 88 Hjemmeside: www.oestrehavn.dk
	CVR-nr.: 29 68 59 24 Stiftet: 4. juli 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Jens Enggaard Asger Enggaard
Direktion	Asger Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Østre Havnepromenade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. maj 2019

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Jørgen Enggaard
Formand

Jens Enggaard

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Østre Havnepromenade A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Østre Havnepromenade A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 9. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL

	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.	2014 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	23.426	92.291	13.611	24.544	18.041
Finansielle poster, netto.....	-402	273	-1.275	-1.146	-1.299
Årets resultat før skat.....	4.496	85.216	23.296	23.562	9.943
Årets resultat.....	3.507	66.488	18.170	16.972	6.917
Balance					
Balancesum.....	460.332	455.179	329.339	416.812	417.477
Egenkapital.....	108.082	153.723	85.219	64.461	46.281
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-74.473	-54.909	-51.542	-7.278	-220.811
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	23,5	33,8	25,9	15,5	11,1
Egenkapitalforrentning.....	2,7	55,7	24,3	30,7	16,3

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, udvikling, opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af ejendomme og dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I 2019 forventes et tilfredsstillende resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		23.426.225	92.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-18.528.506	-7.510
DRIFTSRESULTAT		4.897.719	84.781
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	162
Andre finansielle indtægter	1	2.410.033	3.410
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.812.106	-3.137
RESULTAT FØR SKAT		4.495.646	85.216
Skat af årets resultat.....	3	-989.059	-18.728
ÅRETS RESULTAT	4	3.506.587	66.488

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Projektejendomme.....		118.676.076	128.598
Investeringsjendomme.....		69.300.000	18.800
Investeringsjendomme under opførelse.....		17.008.404	42.972
Materielle anlægsaktiver.....	5	204.984.480	190.370
ANLÆGSAKTIVER.....		204.984.480	190.370
Handelsejendomme under opførelse.....		117.552.740	64.741
Handelsejendomme.....		42.681.456	0
Varebeholdninger.....		160.234.196	64.741
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.824.742	724
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		26.402.890	153.864
Udskudte skatteaktiver.....	6	25.287.645	21.999
Andre tilgodehavender.....		6.421.388	19.663
Tilgodehavender.....		69.936.665	196.250
Likvide beholdninger.....		25.176.530	3.818
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		255.347.391	264.809
AKTIVER.....		460.331.871	455.179

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Aktiekapital.....	7	5.000.000	5.000
Overført overskud.....		103.082.323	98.723
Forslag til udbytte.....		0	50.000
EGENKAPITAL.....		108.082.323	153.723
Gæld til realkreditinstitutter.....		96.699.005	99.279
Huslejedeposita.....		1.471.592	1.464
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	98.170.597	100.743
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.815.066	553
Gæld til pengeinstitutter.....		9.114.550	75
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		21.900.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.161.604	4.689
Selskabsskat.....		4.518.602	31.836
Anden gæld.....		186.992.002	154.890
Periodeafgrænsningsposter (renteswap).....	9	7.576.627	8.670
Kortfristede gældsforpligtelser.....		254.078.951	200.713
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		352.249.548	301.456
PASSIVER.....		460.331.871	455.179
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Koncernregnskab	13		
Medarbejderforhold	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	5.000.000	98.723.285	50.000.000	153.723.285
Betalt udbytte.....			-50.000.000	-50.000.000
Andre reguleringer.....		852.451		852.451
Forslag til resultatdisponering.....		3.506.587		3.506.587
Egenkapital 31. december 2018.....	5.000.000	103.082.323	0	108.082.323

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.410.033	2.798	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	612	
	2.410.033	3.410	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.812.106	3.137	
	2.812.106	3.137	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.278.167	31.206	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	18	0	
Regulering af udskudt skat.....	-3.289.126	-12.478	
	989.059	18.728	
Forslag til resultatdisponering			4
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	50.000	
Overført resultat.....	3.506.587	16.488	
	3.506.587	66.488	
Materielle anlægsaktiver			5
	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse
Kostpris 1. januar 2018.....	148.597.716	27.021.061	42.972.200
Overførsel til/fra andre poster.....	-41.330.000	48.584.488	-48.584.488
Tilgang.....	31.408.360	19.469.074	23.595.636
Kostpris 31. december 2018.....	138.676.076	95.074.623	17.983.348
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.	-20.000.000	-8.221.060	0
Årets værdireguleringer.....	0	-17.553.563	-974.944
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	-20.000.000	-25.774.623	-974.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	118.676.076	69.300.000	17.008.404
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	12.579.379	1.901.059	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendomme er beliggende på selskabets arealer ved Østre Havn i Aalborg og består af 2 ejendomme med kontorlokaler samt et P-hus. Ejendommenes dagsværdi vurderes med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår på ejendommene er vurderet i niveauet 4,5 - 5,5 mio. kr. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 6,25 % - 6,75 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Udskudt skatteaktiv

6

	2018 kr.	2017 tkr.
Udskudt skatteaktiv 1. januar.....	21.998.519	9.521
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	3.289.126	12.478
Udskudt skatteaktiv 31. december.....	25.287.645	21.999

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på ejendomme.

Det indregnede skatteaktiv vedrører primært projektejendomme. Det udskudte skatteaktiv forventes fuldt udnyttet indenfor 3-5 år i takt med, at der er overensstemmelse mellem det skattemæssige og regnskabsmæssige salgstidspunkt.

	2018 kr.	2017 tkr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	5.000.000	5.000
	5.000.000	5.000

7

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	99.514.071	2.815.066	82.733.087	99.832.287	553.216
Huslejedeposita.....	1.471.592	0	1.471.592	1.463.512	0
	100.985.663	2.815.066	84.204.679	101.295.799	553.216

NOTER

	Note
Periodeafgrænsningsposter (renteswap)	9
Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 38 mio. kr. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,4 % p.a. frem til 2028.	
Eventualposter mv.	10
Hæftelse i sambeskatningen	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 185.000 tkr., der giver pant i ejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 365.219 tkr.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 99.514 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 365.219 tkr.	
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, herunder indgåede rentesikringsaftaler, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.253 tkr.	
Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2018 udgør deponerede midler vedrørende salg af ejendomme 21.901 tkr.	
Nærtstående parter	12
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:	
Bestemmende indflydelse	
A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup, Danmark, har bestemmende indflydelse og er selskabets ultimative modervirksomhed.	
Øvrige nærtstående parter, som selskabet har haft transaktioner med	
Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.	
Transaktioner med nærtstående parter	
Selskabets transaktioner med nærtstående parter i året omfatter udført entreprise på selskabets beholdning af ejendomme, lån samt administration.	
Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.	
Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.	

NOTER

	Note
Koncernregnskab	13
Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, CVR-nr. 29 68 59 24.	
Medarbejderforhold	14
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østre Havnepromenade A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Handelsejendomme

Handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommene er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår værdi af finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som udsendt under egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.