
Odense Projektudviklingselskab A/S

Fynsvej 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 06 30 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /3 2016

Daniel Kjørberg Siraj
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Odense Projektudviklingsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. marts 2016

Direktion

Jens Belling

Bestyrelse

Jon-Erik Lunøe
formand

Jens Belling

Daniel Kjørberg Siraj

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Odense Projektudviklingsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Projektudviklingsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 4. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Odense Projektudviklingsselskab A/S Fynsvej 9 5500 Middelfart CVR-nr.: 31 06 30 94 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart |
| Bestyrelse | Jon-Erik Lunøe, formand Jens Belling Daniel Kjørberg Siraj |
| Direktion | Jens Belling |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at udvikle, drive, udleje og handle med fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter betyrelsens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 39.924, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 193.929.501.

Ultimo 2015 er et af selskabets grundarealer overført til datterselskab via apportindkud. I den forbindelse er opstået koncernintern avance, der i væsentlig grad påvirker bruttofortjeneste for 2015. Der henvises til beskrivelsen i note 6.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af byggeprojekter er det forudsat, at en del af selskabets byggeretskvadratmeter til en bogført værdi på TDKK 39.946 kan anvendes til formål, som kræver ændringer i eksisterende lokalplan. Som følge af usikkerhed omkring ændring af lokalplanen er måling af selskabets projektbeholdning forbundet med usikkerhed.

Færdigbyggede ejendomme er overført til Investeringsejendomme. Værdiansættelse af disse ejendomme er foretaget med udgangspunkt i gennemsnitlig afkastprocent på 4,8. Fastlæggelse af afkastkrav er foretaget med udgangspunkt i markedslejen for området.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|-------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 9.746.762 | 1.996 |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver | | -1.888.611 | -14.835 |
| Resultat før finansielle poster | | 7.858.151 | -12.839 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -7.148.524 | 0 |
| Finansielle indtægter | 2 | 9 | 130 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -669.712 | -2.682 |
| Resultat før skat | | 39.924 | -15.391 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 39.924 | -15.391 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|----------------|
| Overført resultat | | 39.924 | -15.391 |
| | | 39.924 | -15.391 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|----------------------------------------------|------|--------------------|----------------|
| Investeringsejendomme | 5 | 94.315.132 | 96.361 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 4 | 116.533.220 | 47.859 |
| Materielle anlægsaktiver | | 210.848.352 | 144.220 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 34.951.476 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 34.951.476 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 245.799.828 | 144.220 |
| Varer under fremstilling | | 69.862.292 | 103.832 |
| Varebeholdninger | | 69.862.292 | 103.832 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.630.286 | 9.135 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.069.397 | 1.918 |
| Andre tilgodehavender | | 2.595 | 911 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 908.121 | 233 |
| Tilgodehavender | | 7.610.399 | 12.197 |
| Likvide beholdninger | | 22.005.128 | 14.367 |
| Omsætningsaktiver | | 99.477.819 | 130.396 |
| Aktiver | | 345.277.647 | 274.616 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|---------------------------------------------------|------|--------------------|----------------|
| Selskabskapital | | 35.000.000 | 35.000 |
| Overført resultat | | 158.929.501 | 158.890 |
| Egenkapital | 7 | 193.929.501 | 193.890 |
| Kreditinstitutter | | 42.695.686 | 44.681 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 42.695.686 | 44.681 |
| Kreditinstitutter | 8 | 86.942.355 | 16.828 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 3.885.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.834.655 | 17.536 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 338 | 0 |
| Anden gæld | | 4.990.112 | 1.681 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 108.652.460 | 36.045 |
| Gældsforpligtelser | | 151.348.146 | 80.726 |
| Passiver | | 345.277.647 | 274.616 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 35.000.000 | 158.889.577 | 193.889.577 |
| Årets resultat | 0 | 39.924 | 39.924 |
| Egenkapital 31. december | 35.000.000 | 158.929.501 | 193.929.501 |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Varebeholdninger omfatter grunde og igangværende byggeprojekter for egen regning. Grunde og igangværende byggeprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger. I forbindelse med værdiansættelsen har selskabets ledelse forudsat, at en del af selskabets byggeretskvadratmeter til en bogført værdi på TDKK 39.946 kan anvendes til formål, som kræver ændringer til den eksisterende lokalplan. Som følge af usikkerhed omkring ændring af lokalplanen, er måling af selskabets varebeholdninger forbundet med usikkerhed.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er foretaget med udgangspunkt i gennemsnitlig afkastprocent på 4,8. Fastlæggelse af afkastkrav er foretaget med udgangspunkt i markedsleje for området.

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|-----------------------------------------|-------------|--------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 2 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 7 | 130 |
| | 9 | 130 |

3 Finansielle omkostninger

| | | |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 50 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 669.662 | 2.682 |
| | 669.712 | 2.682 |

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

| | Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 47.859.000 |
| Tilgang i årets løb | 68.674.220 |
| Kostpris 31. december | <u>116.533.220</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>116.533.220</u> |

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 1.375.021. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af udlejningsejendomme.

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 114.175.402 |
| Tilgang i årets løb | 803.872 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.405.650</u> |
| Kostpris 31. december | <u>112.573.624</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | -17.815.731 |
| Årets værdireguleringer | -803.872 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>361.111</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-18.258.492</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>94.315.132</u> |

Noter til årsrapporten

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------|
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 42.100.000 | 0 |
| Kostpris 31. december | 42.100.000 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 0 |
| Årets resultat | -7.148.524 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | -7.148.524 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 34.951.476 | 0 |

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder, DKK -7.148.524, indeholder eliminering af avance opstået ved indskud af varebeholdninger i selskabet Karré 1.2 ApS. Elimineringen udgør DKK - 7.086.311. Den tilsvarende gevinst er indregnet i bruttofortjeneste i resultatopgørelsen. Den samlede resultatpåvirkning udgør DKK 0.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|---------------|------------|-----------------|-------------------------|
| Karré 1.2 ApS | Middelfart | 550.000 | 100% |
| Karré 4 ApS | Middelfart | 50.000 | 100% |

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 350.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. januar | 35.000.000 | 35.000.000 | 30.000.000 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 5.000.000 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 | 30.000.000 | 30.000.000 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------------------------|--------------------|---------------|
| | DKK | TDKK |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 32.493.280 | 36.859 |
| Mellem 1 og 5 år | 10.202.406 | 7.822 |
| Langfristet del | 42.695.686 | 44.681 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 86.942.355 | 16.828 |
| | 129.638.041 | 61.509 |

Noter til årsrapporten

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: | | |
| Ejerpantebreve på DKK 30.768.000, DKK 48.000.000 og DKK 94.000.000 med pant i investeringsejendomme, materielle anlægsaktiver under opførelse og varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på: | 280.710.871 | 248.049 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en regnskabsmæssig værdi på: | 34.918.606 | 0 |
| Kontraktlige forpligtelser | | |
| Der er indgået kontrakter om køb af udlejningsejendomme i 2016, hvor den resterende del af kontraktsummen efter gennemførte ratebetalinger udgør: | 10.143.000 | 83.400 |
| Likvide beholdninger indestående på deponeringskonti uden selskabets fulde råderet DKK: | 20.551.205 | 12.991 |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ved fuld udlejning af lejemål i selskabets ejendomme vil der påhvile en momsreguleringsforpligtelse på op til DKK 5.905.077 (2014: TDKK 6.728). Beløbet er ikke afsat i årsregnskabet da det fortsat er hensigten af sælge ejendommene. | | |
| Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Hæftelsen udgør DKK 0 (2014: TDKK 0). | | |
| Selskabet har over for datterselskabet Karré 1.2 ApS afgivet støtteerklæring om finansiel støtte indtil udgangen af 2016. | | |

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Odense Projektudviklingselskab Holding A/S, Fynsvej 9, Hovedaktionær
5500 Middelfart

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Odense Projektudviklingsselskab A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af omsætningsaktiver bortset fra finansielle omsætningsaktiver

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder". I posten elimineres efter-skat effekten af koncerninterne avancer og afskrivninger herpå.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet Scandinavian Property Development Denmark A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle ikke direkte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Regnskabspraksis

Projektbeholdning omfatter grunde og igangværende byggeprojekter for egen regning. Grunde måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finanseringsomkostninger og indirekte henførbare omkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "bruttofortjeneste"/"bruttotab".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.