



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

**AALBORG EJENDOM APS**  
**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

**CVR-NR. 35 41 60 80**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger .....                       | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9           |
| Noter.....                                      | 10-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Aalborg Ejendom ApS<br>Marathonvej 5<br>9230 Svenstrup J   |
|                      | CVR-nr.: 35 41 60 80<br>Stiftet: 20. august 2013<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jørgen Enggaard, formand<br>Jens Enggaard<br>Asger Enggaard  |
| <b>Direktion</b>     | Asger Enggaard   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                    |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Prinsensgade 11<br>9000 Aalborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aalborg Ejendom ApS.

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.

Svenstrup, den 30. april 2019

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Jørgen Enggaard  
Formand

---

Jens Enggaard

---

Asger Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Aalborg Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aalborg Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 30. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse, udvikling, opførelse, udlejning og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med de tidligere ejerselskaber Aalborg Real Estate ApS og A.E. Akvavit ApS med tilbagevirkende kraft til den 1. januar 2018. Aalborg Ejendom ApS er det fortsættende selskab. Fusionen har isoleret set medført, at selskabets egenkapital er nedbragt med 1,9 mio. kr. Sammenligningstallene er uændrede.

Selskabet har ultimo regnskabsåret modtaget skattefrit tilskud fra moderselskabet på 25.000 tkr.

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 noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2018<br>kr.     | 2017<br>tkr.  |
|---|------|-----------------|---------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                             |      | <b>-171.476</b> | <b>-151</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 0               | 34.383        |
| Andre finansielle indtægter.....                  | 1    | 0               | 30            |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 2    | -752.485        | -601          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                     |      | <b>-923.961</b> | <b>33.661</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | 187.156         | -7.410        |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                        |      | <b>-736.805</b> | <b>26.251</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                 |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 0               | 25.000        |
| Overført resultat.....                            |      | -736.805        | 1.251         |
| <b>I ALT.....</b>                                 |      | <b>-736.805</b> | <b>26.251</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2018<br>kr.        | 2017<br>tkr.   |
|--|----------|--------------------|----------------|
| Projektejendomme.....                            |          | 142.208.378        | 110.000        |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 10.300.000         | 10.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>152.508.378</b> | <b>120.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>152.508.378</b> | <b>120.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 0                  | 85             |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 0                  | 1.053          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 4.268.649          | 39             |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 383.812            | 5              |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>4.652.461</b>   | <b>1.182</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>557.958</b>     | <b>99</b>      |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>5.210.419</b>   | <b>1.281</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>157.718.797</b> | <b>121.281</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                    |                |
| Anpartskapital.....                              |          | 1.000.000          | 1.000          |
| Overført overskud.....                           |          | 58.730.978         | 36.338         |
| Forslag til udbytte.....                         |          | 0                  | 25.000         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>5</b> | <b>59.730.978</b>  | <b>62.338</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 7.935.168          | 8.182          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>7.935.168</b>   | <b>8.182</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 75.743.443         | 34.696         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>6</b> | <b>75.743.443</b>  | <b>34.696</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 6        | 3.518.257          | 3.797          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 10.425.766         | 11.887         |
| Anden gæld.....                                  |          | 365.185            | 381            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>14.309.208</b>  | <b>16.065</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>90.052.651</b>  | <b>50.761</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>157.718.797</b> | <b>121.281</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                    |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 8        |                    |                |
| Koncernregnskab                                  | 9        |                    |                |
| Medarbejderforhold                               | 10       |                    |                |

## NOTER

|   | 2018<br>kr.           | 2017<br>tkr.               | Note     |
|---|-----------------------|----------------------------|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                            |                       |                            | <b>1</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....                                 | 0                     | 30                         |          |
|   | <b>0</b>              | <b>30</b>                  |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                       |                            | <b>2</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....                                 | 138.568               | 281                        |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 613.917               | 320                        |          |
|   | <b>752.485</b>        | <b>601</b>                 |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |                       |                            | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | -383.812              | -5                         |          |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 196.656               | 7.415                      |          |
|   | <b>-187.156</b>       | <b>7.410</b>               |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                       |                            | <b>4</b> |
|   | Projekt-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2018.....                                  | 78.979.213            | 6.637.380                  |          |
| Tilgang.....  | 32.208.378            | 300.000                    |          |
| <b>Kostpris 31. december 2018.....</b>                        | <b>111.187.591</b>    | <b>6.937.380</b>           |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....           | 31.020.787            | 3.362.620                  |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b> | <b>31.020.787</b>     | <b>3.362.620</b>           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>           | <b>142.208.378</b>    | <b>10.300.000</b>          |          |
| Renter indregnet som en del af kostprisen.....                | 1.500.000             |                            |          |

*Dagsværdi for projektejendomme*

Projektejendommene er beliggende i Aalborg og består af byggeretter inkl. bevarelsesværdige bygninger. Dagsværdierne fastsættes ud fra skønnede kvadratmeterpriser under hensyntagen til projektstadiet.

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringssejendommene er beliggende i Aalborg og består af kontorlejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 900 - 1.100 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25 - 6,75 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.



NOTER

Note

## NOTER

|   |                          |                    |                        |                          |                          | Note      |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| <b>Egenkapital</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>5</b>  |
|   |                          | Anpartskapital     | Overført<br>overskud   | Forslag til<br>udbytte   | I alt                    |           |
| Egenkapital 1. januar 2018.....   | 1.000.000                | 36.337.128         | 25.000.000             | 62.337.128               |                          |           |
| Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion....  |                          | -1.869.345         |                        | -1.869.345               |                          |           |
| Betalt udbytte.....   |                          |                    | -25.000.000            | -25.000.000              |                          |           |
| Koncerntilskud.....   |                          | 25.000.000         |                        | 25.000.000               |                          |           |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                          | -736.805           |                        | -736.805                 |                          |           |
| <b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>   | <b>1.000.000</b>         | <b>58.730.978</b>  |                        | <b>0</b>                 | <b>59.730.978</b>        |           |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>6</b>  |
|   | 31/12 2018<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2017<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |           |
| Gæld til realkreditinstitutter....  | 79.261.700               | 3.518.257          | 61.063.113             | 38.492.914               | 3.797.153                |           |
|   | <b>79.261.700</b>        | <b>3.518.257</b>   | <b>61.063.113</b>      | <b>38.492.914</b>        | <b>3.797.153</b>         |           |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                    |                        |                          |                          | <b>7</b>  |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                          |                    |                        |                          |                          |           |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.   |                          |                    |                        |                          |                          |           |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.  |                          |                    |                        |                          |                          |           |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>8</b>  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 79.262 tkr., er der givet pant i projektejendomme og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 152.508 tkr. |                          |                    |                        |                          |                          |           |
| <br><b>Koncernregnskab</b>  |                          |                    |                        |                          |                          | <b>9</b>  |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, CVR-nr. 29 68 59 24.   |                          |                    |                        |                          |                          |           |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                    |                        |                          |                          | <b>10</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2017: 1)   |                          |                    |                        |                          |                          |           |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aalborg Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med de tidligere ejerselskaber Aalborg Real Estate ApS og A.E. Akvavit ApS med tilbagevirkende kraft til den 1. januar 2018. Aalborg Ejendom ApS er det fortsættende selskab. Fusionen har isoleret set medført, at selskabets egenkapital er nedbragt med 1,9 mio. kr.

Ved fusionen er book-value-metoden anvendt med tilbagevirkende kraft.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

### Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer/ejendomme med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

### 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.

### 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 koncernforbundne 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.