



## Sydhavnen A/S

Havnecentervej 1  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 38208497

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.04.2024

---

**Kirsten Hvid Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2023                              | 8  |
| Balance pr. 31.12.2023                                  | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                           | 11 |
| Noter   | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 15 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sydhavnen A/S  
Havnecentervej 1  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 38208497  
Hjemsted: Norddjurs  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Jan Petersen, formand  
Lene Skovsgaard Sørensen  
Anne Bjerrekær  
Benno Buhl-Blæsild  
Henrik Skade Carstensen, næstformand

## Direktion

Kirsten Hvid Schmidt, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Sydhavnen 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 08.04.2024

## Direktion

**Kirsten Hvid Schmidt**  
direktør

## Bestyrelse

**Jan Petersen**  
formand

**Lene Skovsgaard Sørensen**

**Anne Bjerrekær**

**Benno Buhl-Blæsild**

**Henrik Skade Carstensen**  
næstformand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sydhavnen A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sydhavnen A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 08.04.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at forestå udviklingen af Sydhavnen til et samlingspunkt for erhverv, oplevelse og turisme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.695 t.kr. efter skat, hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende. Overskuddet er positivt påvirket af salg af ejendomme i regnskabsåret.

Forventningerne til 2024 er en nedgang i omsætning, primært forårsaget af frasalg af bygninger og et deraf følgende mindre resultat.

Ledelsen fremhæver, at det er særligt positivt for udviklingspotentialet, at de tidligere Thorfisk-bygninger beliggende på Sdr. Kajgade er solgt til Ebeltoft Gårdbryggeri. Det lokale bryggeri har planer, der matcher godt til Sydhavnens ønsker om udvikling.

Sydhavnen A/S er stiftet som et datterselskab til Grenaa Havn A/S. CEO for Sydhavnen A/S er Kirsten Hvid Schmidt og bestyrelsen udgøres af Jan Petersen (bestyrelsesformand), Henrik Carstensen (næstformand), Anne Bjerrekær, Lene Skovsgaard Sørensen og Benno Blæsild.

Det underrepræsenterede køn i bestyrelsessammensætningen udgør 33%. De af kommunalbestyrelsen to udpegede repræsentanter indgår ikke i beregningen. Fordelingen vil altid være 33 % og 67 %, idet tre bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen. Det tilstræbes at 100% undgås.

Bestyrelsen fokuserer både på den kortsigtede igangsættelse af aktiviteter samt den strategiske, langsigtede planlægning og udvikling af Sydhavnen.

Bestyrelsen i Sydhavnen A/S har i 2023 færdiggjort en visionsstrategi for havneområdet. Bestyrelsens overordnede vision er, at Sydhavnen skal udvikles til en unik maritim bydel. En bydel der skaber et styrket forhold mellem byen og havnen og tilbyder et levende erhvervs-, kultur- og fritidslandskab. Bestyrelsen vil prioritere 2024 -indsatsområder i henhold til strategien.

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune vedtog i juni 2023 projektet "Grenaa Næse for Vand Strategisk Udviklingsplan", der er støttet af Realdania og Kystdirektoratet.

Projektet bygger på et stærkt partnerskab, der skal indtænke erhvervsliv, borgere, havn, forsyningsselskaber, kommune samt Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme. Projektet skal være det gode eksempel på, hvordan man på tværs af kommune, borger og erhverv håndterer vand fra alle sider: Havvand, grundvand, vandløb, regnvand og spildevand.

Projektet afhænger dernæst først og fremmest af, at Norddjurs Kommune udarbejder bl.a. en finansieringsstrategi og afklarer juridiske aspekter af udviklingsplanens delelementer.

Bestyrelsen har i 2023 fortsat lagt særligt og kraftigt vægt på, at der skabes en økonomisk bæredygtighed i selskabet. Bestyrelsen har til hensigt at forene strategiske og hensigtsmæssige investeringer med den

kommende lokalplan for Sydhavnen og ikke mindst en hensyntagen til det ambitiøse klimasikringsprojekt. Derfor giver årets resultat et godt fundament og finansielt grundlag for at imødegå en spændende fremtid.

#### **Anvendelse af finansielle instrumenter**

Selskabet har i regnskabsåret indgået en baseload purchasing power agreement med henblik på modtagelse af grøn strøm, som led i koncernens grønne energipolitik. Den indgåede kontrakt kategoriseres som et afledte finansielle instrument, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, hvorved ændringer i dagsværdi løbende reguleres i resultatopgørelsen som finansielle poster. Selskabet er som følge heraf eksponeret overfor ændringer i særligt i fremtidige elspotpriser.

Risikoen vurderes at være lav, da selskabet i betydeligt omfang viderefakturerer købet af el og har mulighed for at indregne stigninger i råvarepriser i selskabets salgspriser. Som følge heraf har selskabet ikke indgået særskilte sikringstransaktioner til afdækning af prisrisikoen.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

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



# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                            | 2    | <b>2.106.453</b> | <b>2.511.236</b> |
| Personaleomkostninger                                    | 3    | (181.985)        | (6.861)          |
| Af- og nedskrivninger                                    | 4    | (386.481)        | (500.495)        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>1.537.987</b> | <b>2.003.880</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 425.050          | 144.504          |
| Andre finansielle indtægter                              | 5    | 15.458           | 489.844          |
| Andre finansielle omkostninger                           |      | (1.652)          | (26.242)         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>1.976.843</b> | <b>2.611.986</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 6    | (281.530)        | (452.666)        |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>1.695.313</b> | <b>2.159.320</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                  |                  |
| Overført resultat  |      | 1.695.313        | 2.159.320        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>1.695.313</b> | <b>2.159.320</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 19.472.904        | 24.817.474        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 88.926            | 145.086           |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 7    | <b>19.561.830</b> | <b>24.962.560</b> |
| Andre tilgodehavender                        |      | 4.250.000         | 0                 |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 8    | <b>4.250.000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>23.811.830</b> | <b>24.962.560</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 583.305           | 382.131           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 11.925.050        | 9.962.547         |
| Udskudt skat                                 |      | 149.000           | 51.000            |
| Andre tilgodehavender                        | 9    | 1.929.549         | 584.671           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 55.250            | 9.640             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>14.642.154</b> | <b>10.989.989</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.484.540</b>  | <b>3.146.788</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>17.126.694</b> | <b>14.136.777</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>40.938.524</b> | <b>39.099.337</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 500.100           | 500.100           |
| Overført overskud eller underskud        |      | 39.574.485        | 37.879.172        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>40.074.585</b> | <b>38.379.272</b> |
| Deposita                                 |      | 214.044           | 230.353           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 14.421            | 23.423            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 212.853           | 73.472            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 0                 | 12.148            |
| Skyldige sambeskatningsbidrag            |      | 379.530           | 270.572           |
| Anden gæld                               |      | 43.091            | 110.097           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>863.939</b>    | <b>720.065</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>863.939</b>    | <b>720.065</b>    |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>40.938.524</b> | <b>39.099.337</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling      | 1    |                   |                   |
| Dagsværdioplysninger                     | 10   |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                    | 11   |                   |                   |
| Koncernforhold                           | 12   |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 500.100                        | 37.879.172                                     | 38.379.272        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.695.313                                      | 1.695.313         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.100</b>                 | <b>39.574.485</b>                              | <b>40.074.585</b> |

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets finansielle kontrakter måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte terminskontrakt på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet forbrugsmængde af kwh, markedsspotprisen på kwh samt den indgående fastpris pr. kwh. jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 8. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af den fremtidige spotpris pr. kwh samt fremtidig forventet forbrugsmængde af kwh.

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjenesten indgår andre driftsindtægter, som omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, bestående af gevinst ved salg af anlægsaktiver på 1.442 t.kr.

## 3 Personaleomkostninger

|   | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.  |
|---|----------------|--------------|
| Gager og lønninger                                | 181.890        | 225          |
| Andre omkostninger til social sikring             | 95             | 6.636        |
|   | <b>181.985</b> | <b>6.861</b> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0              | 0            |

## 4 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 386.481        | 500.495        |
|                                     | <b>386.481</b> | <b>500.495</b> |

## 5 Andre finansielle indtægter

|                         | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.    |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 15.458        | 0              |
| Dagsværdireguleringer   | 0             | 489.844        |
|                         | <b>15.458</b> | <b>489.844</b> |

## 6 Skat af årets resultat

|                                    | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 379.530        | 270.572        |
| Ændring af udskudt skat            | (98.000)       | 289.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | (106.906)      |
|                                    | <b>281.530</b> | <b>452.666</b> |

## 7 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 26.205.938                    | 360.906  |
| Overførsler                         | 578.674                       | 144.145  |
| Tilgange                            | 18.259                        | 0  |
| Afgange                             | (6.058.967)                   | (70.317)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>20.743.904</b>             | <b>434.734</b>                                       |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.388.464)                   | (215.820)  |
| Overførsler                         | (578.674)                     | (144.145)  |
| Årets afskrivninger                 | (330.321)                     | (56.160)   |
| Tilbageførsel ved afgange           | 1.026.459                     | 70.317   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.271.000)</b>            | <b>(345.808)</b>                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>19.472.904</b>             | <b>88.926</b>  |

## 8 Finansielle aktiver

|                                     | Andre<br>tilgode-<br>havender<br>kr. |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Tilgange                            | 4.250.000                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.250.000</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.250.000</b>                     |

## 9 Andre tilgodehavender

|                                  | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.    |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Afledte finansielle instrumenter | 487.782          | 489.844        |
| Øvrige tilgodehavender           | 1.441.767        | 94.827         |
|                                  | <b>1.929.549</b> | <b>584.671</b> |

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af finansielle futureskontrakter på 488 t.kr. Selskabet har indgået en finansiell Baseload Power Purchasing agreement i 2022. Den finansielle Baseload Power Purchasing agreement har en løbetid på 10 år og er derfor forsat gældende for regnskabsår 2023.

Dagsværdien af terminskontrakterne er opgjort til nutidsværdien af de forventede betalinger ved afregning af instrumenterne baseret på relevante observerbare forward børsspotkurser på el. Der er ikke i dagsværdiopgørelsen indregnet korrektion for selskabets egen eller modpartens kreditrisiko, da effekten heraf er vurderet uvæsentlig. Dagsværdien er opgjort på baggrund af markedsprisen for futureskontrakter på el for de kommende tre år, mens de resterende år af kontraktens løbetid svarende til terminalperioden er indregnet med en fast spotpris på 0,65 kr. pr. kwh og et forventet forbrug på 194.330 kwh. pr. år i terminalperioden.

Terminskontrakterne afregnes på månedsbasis, hvorved dagsværdien pr. 31.12.2023 består af 36 fremtidige afregninger foruden terminalperioden.

Terminskontrakterne kan specificeres således pr. 31.12.2023:

- 12 terminskontrakter med et forventet forbrug på 194.330 kwh. til en gennemsnitlig spotpris på 0,68 kr. pr. kwh., som afregnes i perioden d. 01.01.2024 - 31.12.2024.
- 12 terminskontrakter med et forventet forbrug på 194.330 kwh. til en gennemsnitlig spotpris på 0,65 kr. pr. kwh., som afregnes i perioden d. 01.01.2025 - 31.12.2025.
- 12 terminskontrakter med et forventet forbrug på 194.330 kwh. til en gennemsnitlig spotpris på 0,64 kr. pr. kwh., som afregnes i perioden d. 01.01.2026 - 31.12.2026.

## 10 Dagsværdioplysninger

|   | <b>Finansielle<br/>kontrakter<br/>kr.</b> |
|---|---|
| Dagsværdi ultimo  | 487.782                                   |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | 2.062                                     |

## 11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anholt Havn A/S som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Grenaa havn A/S, Grenaa

# 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 dog med enkelte reklassifikationer.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige nettopengestrømme korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål samt landarealer. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.



**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af dagsværdireguleringer fra andre værdipapirer og kapitalandele mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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 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.

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

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 25 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år         |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

### **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 finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.