



Høje Taastrup C P/S

Høje Taastrup Boulevard 19
2630 Taastrup
CVR-nr. 39518066

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2022

Lars Bloch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Pengestrømsopgørelse for 2021	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høje Taastrup C P/S

Høje Taastrup Boulevard 19

2630 Taastrup

CVR-nr.: 39518066

Hjemsted: Høje Taastrup

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Michael Ziegler, formand

Michael Nielsen

Peter Mering

Hugo Hammel

Ahmet Turan Akbulut

Jakob Folkenberg Eriksen

Jan Erik Johansen

Direktion

Lars Bloch, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Høje Taastrup C P/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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 4. april 2022

Direktion

Lars Bloch

direktør

Bestyrelse

Michael Ziegler

formand

Michael Nielsen

Peter Mering

Hugo Hammel

Ahmet Turan Akbulut

Jakob Folkenberg Eriksen

Jan Erik Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Høje Taastrup C P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Høje Taastrup C P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Høje Taastrup, den 4. april 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	43.676	47.040
Driftsresultat	41.241	44.636
Resultat af finansielle poster	(976)	(242)
Årets resultat	40.265	44.394
Balancesum	281.150	295.852
Egenkapital	269.857	215.531
Pengestrømme fra driftsaktivitet	95.255	77.893
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(45.000)	0
Nøgletal		
Solidsitetsgrad (%)	95,98	72,85

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Solidsitetsgrad (%):

Egenkapital * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet ejes af Høje-Taastrup Kommune, Danske Shoppingcentre P/S og Ejendomsselskabet ATPFA II P/S, og er etableret bl.a. ved apportindskud af de tre ejeres andele af det 185.000 m² store areal, som udgør byudviklingsområdet.

Selskabets formål er at foretage byudvikling på et areal placeret mellem City2 og Høje Taastrup Station. Den overordnede vision er, at Høje Taastrup C bliver et naturligt centrum i Høje Taastrup by.

Høje Taastrup C skal være et levende, forskelligartet og sammenhængende regionalt bycentrum, som – ud over at være til gavn for Kommunen, byens borgere og virksomheder – også tiltrækker besøgende fra et regionalt opland.

Høje Taastrup C skal opfattes som et attraktivt sted, hvor man gerne vil bo og drive virksomhed, og som et sted man gerne vil besøge, arbejde og handle i. Høje Taastrup C er et sted med aktive fællesskaber og et sted man engagerer sig i.

Høje Taastrup C P/S skal omdanne et område på størrelse med 40 fodboldbaner – tidligere 12 sporede veje, parkeringspladser og jordvolde – til nye boliger og erhverv.

Ved etableringen af arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C P/S engagerer en række af Danmarks største pensionselskaber sig således i den ambitiøse byudvikling af Høje Taastrup: ATP Ejendomme og Danica Ejendomme A/S ejer Danske Shoppingcentre, og ATP og PFA ejer Ejendomsselskabet ATPFA II P/S.

Arealudviklingsselskabet er ansvarligt for salg af byggeretter og byggemodning af projektområdet, samt for udførelse af lokal infrastruktur og etablering af et parkstrøg og parkeringsarealer. Selskabet vil også stå for markedsføring af området overfor investorer og kommende beboere.

Høje Taastrup C P/S ledes af en bestyrelse med 7 medlemmer, hvoraf Høje-Taastrup Kommune udpeger de 3, Danske Shoppingcentre P/S 2 og ATPFA II P/S 2. I det daglige ledes Høje Taastrup C P/S af en direktør med et sekretariat bestående af 2 medarbejdere.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat for Høje Taastrup C P/S udgjorde et overskud på 40.265 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2021 udgjorde 269.857 t.kr. Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende og på et niveau med det forventede. For 2022 forventes der også et positivt resultat.

Der er konstateret en fejl i selskabets årsregnskab for 2020, hvor grundlaget for beregningen af vareforbruget ikke har taget tilstrækkelig højde for de skønnede fremtidige omkostninger der kan henføres til de solgte grundstykker. Der er i årsregnskabet for 2021 foretaget ændring af sammenligningstallene for 2020, således at disse reflekterer en beregning foretaget på et grundlag hvor de skønnede fremtidige omkostninger er medtaget. Det har medført en reduktion af resultat og egenkapital for 2020 på 24.956 t.kr.

Der er i regnskabsåret 2021 konstateret og driftsført et nedskrivningsbehov for varebeholdningen på 39 mio. kr.

Hovedopgaven for Høje Taastrup C P/S har i 2021 været at fortsætte med realiseringen af bydelen ud fra den samlede udviklingsplan. Salget af storparceller har i 2021 taget yderligere fart, og ved udgangen af 2021 er der solgt 17 ud af 23 storparceller. Der er bl.a. sket salg til Calum A/S, Balder Danmark A/S, Core Property

Management, Svanen Gruppen, REKA Gruppen og PFA.

Der er i 2021 sket overdragelse af 6 byggefelter til køberne, og medio 2022 er der sket overdragelse af 3 byggefelter. Endvidere forventes der vedtaget byggeretsgivende lokalplaner på de sidste 2 solgte byggefelter, således at disse kan overdrages til køberne.

Ejerne har i 2021 indskudt de sidste arealer, som skal videresælges, og der er sket anlægsarbejder (byggemodning) af den kommende bydel. Dette betyder at alle interimveje i bydelen er udført, og færdiggørelsen med fortov og endelig belægning vil ske i takt med færdiggørelsen af de kommende byggerier.

Høje Taastrup C har overdraget den mere end 40.000 m² store park til Høje-Taastrup Kommune. Selskabet skal i 2022 færdiggøre parken med bl.a. de sidste træer. PFA, Balder, REKA, Domea, Core, RHB Development og Høje-Taastrup Kommune er påbegyndt byggeri af boliger og nyt rådhus, mens Calum og Svanen Gruppen forventes at påbegynde deres boligbyggeri første halvår 2022.

Høje Taastrup C har i samarbejde med SHL arkitekter, Raundahl og Moesby udviklet et mere end 22.000 m² kontorbyggeri på et byggefelt. Udlejning af kontorhuset forventes opstartet i 2022 og dette vil blive videresolgt til investor. Der er tale om et byggeri der vil få DGNB certificering på minimum guld niveau

Forventet udvikling

For 2022 forventes der også et positivt resultat.

Miljømæssige forhold

Bebyggelserne i Høje Taastrup C bliver unikke, ikke blot i forhold til arkitektur, men de vil også blive bygget efter de allerhøjeste standarder indenfor bæredygtighed. Byggerierne forventes at blive bæredygtighedscertificeret efter standarden DGNB, minimum guld.

Bygningerne vil blandt andet blive indrettet med ny teknologi med fokus på, at boligerne lever op til de højeste standarder for energieffektivitet, samt sikre et sundt indeklima for både kommende beboere og medarbejdere.

Redegørelse for politik for dataetik

Selskabet arbejder med at få fastlagt retningslinjerne for dataetik, hvilket forventes endeligt færdiggjort i 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidige salg af arealer der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år. Der er alene arealer til erhverv tilbage i bydelen.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		43.676	47.040
Personaleomkostninger	1	(2.414)	(2.383)
Af- og nedskrivninger		(21)	(21)
Driftsresultat		41.241	44.636
Andre finansielle indtægter	2	430	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.406)	(242)
Årets resultat	4	40.265	44.394

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37	57
Materielle aktiver	5	37	57
Deposita		143	143
Finansielle aktiver		143	143
Anlægsaktiver		180	200
Varer under fremstilling		110.660	179.628
Varebeholdninger		110.660	179.628
Andre tilgodehavender		30.009	25.978
Tilgodehavender		30.009	25.978
Likvide beholdninger		140.301	90.046
Omsætningsaktiver		280.970	295.652
Aktiver		281.150	295.852

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		24.290	17.584
Overført overskud eller underskud		170.567	152.947
Forslag til udbytte for regnskabsåret		75.000	45.000
Egenkapital		269.857	215.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.926	15.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.520	258
Gæld til associerede virksomheder		0	55.330
Anden gæld		1.847	9.280
Kortfristede gældsforpligtelser		11.293	80.321
Gældsforpligtelser		11.293	80.321
Passiver		281.150	295.852
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	17.584	152.947	45.000	215.531
Kapitalforhøjelse	6.706	52.355	0	59.061
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(45.000)	(45.000)
Årets resultat	0	(34.735)	75.000	40.265
Egenkapital ultimo	24.290	170.567	75.000	269.857

Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		41.241	44.636
Af- og nedskrivninger		21	21
Ændring i driftskapital		54.969	33.478
Pengestrømme vedrørende primær drift		96.231	78.135
Modtagne finansielle indtægter		430	0
Betalte finansielle omkostninger		(1.406)	(242)
Pengestrømme vedrørende drift		95.255	77.893
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		95.255	77.893
Udbetalt udbytte		(45.000)	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(45.000)	0
Ændring i likvider		50.255	77.893
Likvider primo		90.046	12.153
Likvider ultimo		140.301	90.046
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		140.301	90.046
Likvider ultimo		140.301	90.046

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	2.174	2.132
Pensioner	229	168
Andre omkostninger til social sikring	20	17
Andre personaleomkostninger	(9)	66
	2.414	2.383
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	3	3

Specifikation af ledelsens vederlag untlades iht. ÅRL 98b stk. 3.

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	430	0
	430	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.406	242
	1.406	242

4 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	75.000	45.000
Overført resultat	(34.735)	(606)
	40.265	44.394

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	106
Kostpris ultimo	106
Af- og nedskrivninger primo	(48)
Årets afskrivninger	(21)
Af- og nedskrivninger ultimo	(69)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37

6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	840	1.124

7 Eventualforpligtelser

HTC størrelse og forretning indebærer, at selskabet til stadighed er part i diverse retssager og tvister. Sagerne vurderes løbende og de verserende sager/tvister vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for HTC' økonomiske stilling. De eventuelle samlede krav pr. 31.12.2021 udgør mellem 10 og 16 mio. kr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller andet sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Høje-Taastrup Kommune, Taastrup, Ejerandel 45,04%

Danske Shoppincentre P/S, Taastrup, Ejerandel 32,59%

Ejendomselskabet ATPFA II P/S, København, Ejerandel 22,37%

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er konstateret en væsentlig fejl i selskabets årsregnskab for 2020, hvor grundlaget for beregningen af vareforbruget ikke har taget tilstrækkelig højde for de skønnede fremtidige omkostninger der kan henføres til de solgte grundstykker. Der er i årsregnskabet for 2021 foretaget ændring af sammenligningstallene for 2020, således at disse reflekterer en beregning foretaget på et grundlag hvor de skønnede fremtidige omkostninger er medtaget.

Fejlen har betydet en ændring i årets resultat og egenkapital på -24.956 t.kr. i 2020, som ligeledes kan henføres til en tilsvarende reduktion i varebeholdningen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, når der foreliggende bindede salgsaftale og levering har fundet sted, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige

etagemeter ændres. Effekten heraf indregnes i det regnskabsår, hvor effekten kommer til kendskab.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning. Forventede fremtidige omkostninger til færdiggørelse af byggeomdning, infrastruktur mv. er forholdsmæssigt henført til de frasolgte arealer og medtaget som vareforbrug.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra indeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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

Varebeholdninger

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet til udvikling og videresalg.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, herunder de indkøbte konsulent- og entreprenørydelser samt de personaleomkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende vurdering af, om kostprisen for arealerne overstiger nettorealiseringsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives arealerne til denne lavere værdi.

Forventede fremtidige omkostninger til færdiggørelse af byggemodning, infrastruktur mv. der forholdsmæssigt er henført til de frasolgte arealer og medtaget som vareforbrug er fratrukket varebeholdningerne.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed.

Likvider omfatter likvide beholdninger.