



## Høje Taastrup C P/S

Høje Taastrup Boulevard 19  
2630 Taastrup  
CVR-nr. 39518066

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.03.2023

---

**Peter Mering**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31.12.2022	11
Egenkapitalopgørelse for 2022	13
Pengestrømsopgørelse for 2022	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: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Kurt Juul Scheelsbeck, formand  
Michael Nielsen  
Hugo Hammel  
Ahmet Turan Akbulut  
Jakob Folkenberg Eriksen  
Jan Erik Johansen  
Jesper Krøll Byrch Madsen

## Direktion

Peter Mering, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 29.03.2023

## Direktion

**Peter Mering**

direktør

## Bestyrelse

**Kurt Juul Scheelsbeck**

formand

**Michael Nielsen**

**Hugo Hammel**

**Ahmet Turan Akbulut**

**Jakob Folkenberg Eriksen**

**Jan Erik Johansen**

**Jesper Krøll Byrch Madsen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 29.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	27.295	43.676	47.035
Driftsresultat	24.501	41.241	44.631
Resultat af finansielle poster	(1.347)	(976)	(242)
Årets resultat	23.154	40.265	44.389
Balancesum	259.083	281.150	295.847
Egenkapital	218.011	269.857	215.531
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(27.610)	95.255	77.893
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(40.000)	(45.000)	0
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad (%)	84,15	95,98	72,85

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

### **Soliditetsgrad (%):**

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 m<sup>2</sup> 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.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat for Høje Taastrup C P/S udgjorde et overskud på 23.154 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2022 udgjorde 218.011 t.kr.

Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende og på et niveau med det forventede.

### Forventet udvikling

For 2023 forventes der også et positivt resultat.

### Miljømæssige forhold

Hovedopgaven for Høje Taastrup C P/S har i 2022 været at fortsætte med realiseringen af bydelen ud fra den samlede udviklingsplan.

Der er sket endelig overdragelse af byggefelterne A03 (Calum), A04 (Calum), A15 (Svanen) omfattende 26.208 m<sup>2</sup> byggeret.

Høje-Taastrup Kommune har færdiggjort det nye rådhus beliggende i den nye bydel. Rådhuset er ibrugtaget i begyndelsen af 2023.

Der er i 2022 sket indvielse af verdens længste skaterbane, ligesom scenen, boldbanen og arenaen er færdiggjort.

Arealer mellem byggefeltene færdiggøres samtidig med indflytning i færdiggjorte byggerier.

Desværre er 4 mindre byggefeltet solgt til Re-Ka forsinket i opførelsestidsplanen, da købers entreprenør blev taget under konkursbehandling i 2022.

Høje Taastrup C har i samarbejde med SHL-arkitekter og Raundahl og Moesby A/S udviklet et mere end 22.000 m<sup>2</sup> kontorbyggeri på byggefelt A01. Multibrugerhuset forventes opført af en investor når der er aftaler om lejeaftaler for et væsentligt areal af multibrugerhuset. Der er tale om et byggeri der vil få DGNB certificering på minimum guld niveau

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 PGNB, 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 2023.

#### **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.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>27.295</b>	<b>43.676</b>
Personaleomkostninger	1	(2.773)	(2.414)
Af- og nedskrivninger		(21)	(21)
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.501</b>	<b>41.241</b>
Andre finansielle indtægter	2	32	430
Andre finansielle omkostninger	3	(1.379)	(1.406)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>23.154</b>	<b>40.265</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16	37
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>16</b>	<b>37</b>
Deposita		148	143
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>148</b>	<b>143</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>164</b>	<b>180</b>
Varer under fremstilling		146.327	110.660
<b>Varebeholdninger</b>		<b>146.327</b>	<b>110.660</b>
Andre tilgodehavender		39.901	30.009
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.901</b>	<b>30.009</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.691</b>	<b>140.301</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>258.919</b>	<b>280.970</b>
<b>Aktiver</b>		<b>259.083</b>	<b>281.150</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		24.290	24.290
Overført overskud eller underskud		193.721	170.567
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	75.000
<b>Egenkapital</b>		<b>218.011</b>	<b>269.857</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19	7.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.670	1.520
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6	35.000	0
Anden gæld		2.383	1.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.072</b>	<b>11.293</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.072</b>	<b>11.293</b>
<b>Passiver</b>		<b>259.083</b>	<b>281.150</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	24.290	170.567	75.000	269.857
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(75.000)	(75.000)
Årets resultat	0	23.154	0	23.154
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>24.290</b>	<b>193.721</b>	<b>0</b>	<b>218.011</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Driftsresultat		24.501	41.241
Af- og nedskrivninger		21	21
Ændring i driftskapital		(50.785)	54.969
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(26.263)</b>	<b>96.231</b>
Modtagne finansielle indtægter		32	430
Betalte finansielle omkostninger		(1.379)	(1.406)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(27.610)</b>	<b>95.255</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(27.610)</b>	<b>95.255</b>
Udbetalt udbytte		(40.000)	(45.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(40.000)</b>	<b>(45.000)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(67.610)</b>	<b>50.255</b>
Likvider primo		140.301	90.046
<b>Likvider ultimo</b>		<b>72.691</b>	<b>140.301</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		72.691	140.301
<b>Likvider ultimo</b>		<b>72.691</b>	<b>140.301</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	2.468	2.174
Pensioner	211	229
Andre omkostninger til social sikring	20	20
Andre personaleomkostninger	74	(9)
	<b>2.773</b>	<b>2.414</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>3</b>	<b>3</b>

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

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	32	430
	<b>32</b>	<b>430</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	1.379	1.406
	<b>1.379</b>	<b>1.406</b>

## 4 Forslag til resultatdisponering

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	75.000
Overført resultat	23.154	(34.735)
	<b>23.154</b>	<b>40.265</b>



## 5 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.</b>
Kostpris primo	106
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>106</b>
Af- og nedskrivninger primo	(69)
Årets afskrivninger	(21)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(90)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16</b>

## 6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Regnskabsposten indeholder skyldigt udbytte til aktionærerne.

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2022 t.kr.</b>	<b>2021 t.kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>556</b>	<b>840</b>

## 8 Eventualforpligtelser

HTC størrrelse 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. 31.12.2022 udgør mellem 10 og 16 mio. kr.

Som følge af gennemførelse af et nyt ejendomsvurderingssystem vil SKAT foretage nye vurderinger og efterregulere ejendomsskat med virkning fra og med 2022 når de nye vurderinger foreligger hvilket tidligst forventes at ske i 2025. Reguleringen vedrørende 2022 skønnes på nuværende tidspunkt ikke at ville overstige 6 mio.kr.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller andet sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022, udover deponeringskonti på 28 mio. kr. optaget under andre tilgodehavender.

## 10 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.

## 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 byggemodning, 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.