

Odense Havneudvikling A/S

c/o Sjælsø Gruppen A/S
Sortemosevej 15
3450 Allerød

CVR-nr. 28870485

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2013

Eva Møland Tørsleff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors erklæringer	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Odense Havneudvikling A/S c/o Sjælsø Gruppen A/S Sortemosevej 15 3450 Allerød
Telefon	48 10 00 00
Telefax	48 10 00 48
E-mail	sjaelsoe@sjaelsoe.dk
Hjemmeside	www.sjaelsoe.dk
CVR-nr.	28870485
Stiftelsesdato	1. juli 2005
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Flemming Joseph Jensen, Formand Erik Moesby Kim Breyen
Direktion	Erik Moesby, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Sjælsø Danmark A/S, Sortemosevej 15, Allerød. (CVR-nr. 10 06 15 04)
Moderselskab, koncern	Sjælsø Gruppen A/S, Sortemosevej 15, Allerød (CVR-nr. 89 80 19 15)
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udfører projektet Promenadebyen ved Odense Havn. Selskabet har gennemført det meste af udviklingen af byggejord med kanal, bro og promenade. Selskabet har endvidere opført boligblokkene Stævnen, Broen og Sejlet, og har yderligere byggeretter hvorpå der kan opføres flere boliger.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 4.244 mod 507 t.kr. i 2011.

Det forbedrede resultat fremkommer som følge af, at selskabet har udlejet hovedparten af de færdigbyggede lejligheder ligesom der i 2012 er solgt 10 lejligheder med fortjeneste i forhold til den regnskabsmæssige værdi pr 31.12.2011.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er der solgt yderligere 2 lejligheder med fortjeneste.

Udover de færdigbyggede lejligheder har selskabet et grundareal hvorpå der kan bygges flere boligblokke. Forudsat at den nødvendige finansiering kan etableres, forventes byggeriet af flere boligblokke igangsat i løbet af 2013/14.

Værdiansættelse af projektbeholdningen

Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdningen udgør t.kr. 153.568 pr. 31. december 2012 og indeholder færdigbyggede ejerlejligheder samt værdi af resterende byggeretter. Værdiansættelsen af færdigbyggede usolgte lejligheder er baseret på forventede nettorealiseringsværdier ved individuelt salg af lejligheder til private købere, hvilket giver den højeste salgspris over tid. Såfremt lejlighederne sælges samlet til en investor vil der højst sandsynligt skulle gives en rabat, hvilket vil medføre et tab i forhold til den bogførte værdi. Værdiansættelsen af resterende byggeretter er baseret på en planlagt anvendelse i selskabets fremtidige projekter og nedskrives kun i det omfang et samlet projekt forventes at give et tab. Der henvises endvidere til omtalen i note 5.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I 2013 har selskabet i samarbejde med selskabets kreditinstitut revurderet salgsstrategien for salg af de færdigbyggede lejligheder med henblik på en hurtigere indfrielse af gælden til kreditinstituttet. Som følge heraf blev der igangsat en undersøgelse af mulighederne for et samlet salg til én investor. På tidspunktet for underskrift af regnskabet er der således indledt drøftelser med en investor om salg af de resterende færdigbyggede lejligheder. Der foreligger endnu ingen bindende aftale herom, men de foreløbige prisindikationer vil medføre et tab i forhold til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012.

Under hensyn til, at den nye salgsstrategi vil medføre en hurtigere indfrielse af en del af gælden har selskabets kreditinstitut bevilget en gældseftergivelse. Det er samtidig aftalt at restgælden skal være indfriet senest i efteråret 2013. Gældseftergivelsen medfører en regnskabsmæssig gevinst i 2013.

Omend salg af selskabets færdigbyggede boliger ved individuelt salg ville kunne realiseres til den bogførte værdi og dermed den højest opnåelige salgspris, har selskabets ledelse vurderet, at den ændrede strategi og dermed accelereret salg er i selskabets interesse idet der derved frigøres likviditet som, kombineret med gældseftergivelsen, vil muliggøre en fuldstændig indfrielse af selskabets gæld til kreditinstituttet.

Ledelsesberetning

Selskabets ledelse vurderer at ændring af salgsstrategien i regnskabsmæssig henseende er en efterfølgende ikke regulerende begivenhed, hvorfor der hverken er taget hensyn hertil eller til gældseftergivelsen og den fremrykkede betaling af gælden i regnskabet for 2012.

Virksomhedens forventede udvikling

Under hensyn til omtalen under efterfølgende begivenheder forventes et positivt resultat for 2013.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Odense Havneudvikling A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 26. marts 2013

Direktion

Erik Moesby
Direktør

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen
Formand

Erik Moesby

Kim Breyen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Odense Havneudvikling A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Havneudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 5 og note 8, hvoraf det fremgår, at selskabet i 2013 har revurderet salgsstrategien for salg af selskabets færdigbyggede ejendomme fra individuelt salg til samlet salg til en investor samt at selskabet har indgået aftale om tilbagebetaling af den langfristede gæld senest i efteråret 2013. Det er ledelsens forventning at et samlet salg vil ske til en lavere værdi end den bogførte værdi, hvilket vil medføre et tab som kan være væsentligt.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. marts 2013

**Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse (1.000 kr)

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		4.391	492
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-8
Resultat af primær drift		4.391	484
Finansielle indtægter	2	6	2
Finansielle omkostninger	3	-340	-47
Resultat før skat		4.057	439
Skat af årets resultat	4	187	68
Årets resultat		4.244	507
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.244	507
		4.244	507

Balance 31. december 2012 (1.000 kr)

	Note	2012	2011
Aktiver			
Projektbeholdning, egen regning		29.897	118.998
Ejendomme til videresalg		123.671	51.390
Projektbeholdning	5	153.568	170.388
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		685	1.293
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		399	0
Andre tilgodehavender		609	3
Tilgodehavender		1.693	1.296
Likvide beholdninger	6	12.048	10.226
Omsætningsaktiver		167.309	181.910
Aktiver		167.309	181.910

Balance 31. december 2012 (1.000 kr)

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		4.251	7
Egenkapital	7	4.751	507
Kreditinstitutter, projektfinansiering		160.520	173.839
Langfristede gældsforpligtelser	8	160.520	173.839
Deposita		1.572	812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160	6.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	481
Anden gæld		306	172
Kortfristede gældsforpligtelser		2.038	7.564
Gældsforpligtelser		162.558	181.403
Passiver		167.309	181.910
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejendomme til videresalg	11		

Noter (1.000 kr.)**1. Personaleomkostninger**

Der er ikke ydet verderlag til direktion eller bestyrelse.

2. Finansielle indtægter

	2012	2011
Renteindtægter, banker m.m.	6	2
	<u>6</u>	<u>2</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, banker m.m.	340	47
	<u>340</u>	<u>47</u>

Årets finansielle omkostninger udgør i alt 1.797 t.kr. (2011: 1.550 t.kr.), hvoraf 1.457 t.kr. (2011: 1.503 t.kr.) er indregnet i projektbeholdningen.

4. Skat af årets resultat

Årets interne skatteudligning	-187	-68
Årets ændring i udskudt skat	1.049	69
Regulering vedr. tidligere år	123	-20.182
Andre ændringer i udskudt skat	-1.172	20.113
	<u>-187</u>	<u>-68</u>

5. Projektbeholdning

Den regnskabsmæssige værdi for projektbeholdningen for egen regning er opgjort i overensstemmelse med principperne for måling af varebeholdninger. Værdiansættelsen af grundbeholdning og byggeretter er således baseret på en planlagt anvendelse i selskabets fremtidige projekter og nedskrives kun i det omfang et samlet projekt forventes at give et tab. Færdigbyggede ejendomme til videresalg værdiansættes til nettorealisation sværdier baseret på individuelt salg af de enkelte boliger. Generelt vil et ændret salgsscenario, herunder et samlet eller forceret salg, kunne medføre yderligere nedskrivninger. Der henvises endvidere til omtale under efterfølgende begivenheder i ledelsesberetningen side 4.

I forbindelse med salg af lejligheder i 2012 er der realiseret og indtægtsført nedskrivninger foretaget i tidligere år med i alt 8.134 t.kr. Projektbeholdningen er derefter nedskrevet med i alt 75.038 t.kr. (2011: 83.172 t.kr.).

I projektbeholdningen indgår regnskabsmæssig værdi af færdigbyggede ejendomme til videresalg med t.kr. 123.671. Beløbet er specificeret i note 11, hvortil der henvises.

6. Likvide beholdninger

Indestående på deponerings- og sikringskonti	6.990	0
Likvide beholdninger til fri disposition	5.058	10.226
	<u>12.048</u>	<u>10.226</u>

Noter (1.000 kr.)**7. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500	7	507
Årets resultat	0	4.244	4.244
	500	4.251	4.751

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á 1 t.kr. aktierne er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

På balancedagen forfalder gæld til kreditinstitut inden for en 5 års periode. Efter balancedagen er der indgået aftale om indfrielse af gælden i 2013 jvf. omtalen i ledelsesberetningen.

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebreve, nom. kr. 331 mio. med pant i ejendomme med bogført værdi på kr. 153,4 mio. (2011: kr. 170,4 mio.).

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautions- og garantiforsikringsselskaber. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

Noter (1.000 kr.)**11. Ejendomme til videresalg**

	2012
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 10	2.438
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 17	2.096
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 21	2.213
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 22	2.696
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 26	2.887
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 29	4.496
Matr.Nr. 537c - Bolig nummer 30	3.371
Matr.Nr. 537c - Erhverv	1.490
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 6	2.021
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 8	2.275
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 10	2.128
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 12	2.462
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 14	2.569
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 26	2.150
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 27	2.569
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 28	2.863
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 30	2.242
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 32	3.050
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 33	2.389
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 37	3.671
Matr.Nr. 537b - Bolig nummer 38	5.876
Matr.Nr. 537b - Erhverv	1.228
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 301	1.605
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 302	1.151
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 303	1.605
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 305	1.209
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 306	1.729
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 308	1.196
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 309	1.811
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 312	1.893
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 314	1.374
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 315	1.976
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 316	2.141
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 317	1.431
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 318	2.058
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 320	1.481
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 321	2.141
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 322	2.318
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 323	1.563
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 324	2.265
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 325	1.893
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 326	2.058
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 327	2.718
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 330	2.265
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 331	2.966
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 332	2.388
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 333	3.090
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 334	2.512
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 335	3.213
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 336	2.636
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 337	3.337
Matr.Nr. 537e - Bolig nummer 338	2.801
Matr.Nr. 537e - Erhverv	1.667

123.671

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense Havneudvikling A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i

Anvendt regnskabspraksis

takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og Sjælsøs totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt. Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Leje-indtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantitidbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen,

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Dirkete omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

Offentlige tilskud til projekter indregnes, når det vurderes for sikkert, at tilskudsbetingelserne er opfyldt og at tilskuddet vil blive modtaget. Tilskud modregnes i direkte omkostninger og indregnes i takt med projektets færdiggørelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i kostprisen for de pågældende projekter.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kursgevinster og tab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Skatter

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 poster direkte på egenkapitalen. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt

Anvendt regnskabspraksis

betalt acontoskat. Ved beregningen af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gælds metode), bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst samt udskudte skatteaktiver der som følge af rentefradragsbegrænsningsreglerne tilhører administrationselskabet. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med investering i kapitalandele, herunder kapitalandele i datter- og associerede virksomheder, med mindre koncernen har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt at, den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skal måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, som baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen forventes at være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultaopgørelsen. Dog indregnes ændringer i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet i de pågældende regnskabslementer.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af frmførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes indenfor en kortere årrække.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles som bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen af afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som forventes udbetalt for året, oplyses i en note og indregnes først som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet).