

City Nord Retail Park A/S

Dokken 10, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 21 45 66 32

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 4. september 2025

Niels Stie Kaalund

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

[Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors revisionspåtegning](#) 5-7

[Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 8

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

[Resultatopgørelse](#) 9

[Balance](#) 10-11

[Egenkapitalopgørelse](#) 12

[Noter](#) 13-14

[Anvendt regnskabspraksis](#) 15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet City Nord Retail Park A/S
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 21 45 66 32
Stiftet: 28. december 1998
Kommune: Esbjerg
Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Bestyrelse Niels Stie Kaalund, formand
Bjarne Pedersen
Sanne Borregaard
Maria Høj Pedersen
René Neesgaard
Lars Steen Nielsen

Direktion Bjarne Pedersen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for City Nord Retail Park 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. september 2025

Direktion:

Bjarne Pedersen

Bestyrelse:

Niels Stie Kaalund
Formand

Bjarne Pedersen

Sanne Borregaard

Maria Høj Pedersen

René Neesgaard

Lars Steen Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i City Nord Retail Park A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for City Nord Retail Park A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, udfører 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 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 4. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Christian Holdensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49072

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at projektudvikle et grundstykke, som i tidligere år blev erhvervet fra Esbjerg kommune. Grundstykket er beliggende ved det store CITY NORD område i Esbjergs nordlige bydel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift resulterede i et overskud før skat på 16,2 mio.kr. imod et underskud på 2,3 mio.kr. i 2023/24.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer, at den resterende del af selskabets grundstykke vil blive afhændet i de kommende år, alternativt at der igangsættes byggerier for selskabets regning.

Selskabets egenkapital udgør 21,9 mio.kr. pr. 30.04.2025 mod 4,4 mio.kr. pr. 30.04.2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -2.719.517 | -2.229.638 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -3.114.548 | -200.935 |
| Driftsresultat | | -5.834.065 | -2.430.573 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 22.113.785 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 360.853 | 251.703 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -417.940 | -146.951 |
| Resultat før skat | | 16.222.633 | -2.325.821 |
| Skat af årets resultat | 3 | 1.257.000 | 512.000 |
| Årets resultat | | 17.479.633 | -1.813.821 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 22.113.785 | 0 |
| Overført resultat | | -4.634.152 | -1.813.821 |
| I alt | | 17.479.633 | -1.813.821 |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 0 | 3.114.549 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 0 | 3.114.549 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | 22.193.785 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 22.193.785 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 22.193.785 | 3.114.549 |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | | 1.808.200 | 5.068.038 |
| Varebeholdninger | | 1.808.200 | 5.068.038 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 6.151 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.722.014 | 0 |
| Udskudte skatteaktiver | | 1.537.000 | 782.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 843.893 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 27.773 | 65.075 |
| Tilgodehavender | | 4.286.787 | 1.697.119 |
| Omsætningsaktiver | | 6.094.987 | 6.765.157 |
| Aktiver | | 28.288.772 | 9.879.706 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Aktiekapital | | 600.000 | 600.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 22.113.785 | 0 |
| Overført resultat | | -847.245 | 3.786.907 |
| Egenkapital | | 21.866.540 | 4.386.907 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 2.350.000 | 2.700.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 32.602 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 372.030 | 158.829 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.642.924 | 2.546.729 |
| Anden gæld | | 24.676 | 71.880 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 15.361 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.422.232 | 5.492.799 |
| Gældsforpligtelser | | 6.422.232 | 5.492.799 |
| Passiver | | 28.288.772 | 9.879.706 |

Eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indr. værdi metode | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|----------------|--|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. maj 2024 | 600.000 | 0 | 3.786.907 | 4.386.907 |
| Forslag til resultatdisponering | | 22.113.785 | -4.634.152 | 17.479.633 |
| Egenkapital 30. april 2025 | 600.000 | 22.113.785 | -847.245 | 21.866.540 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|----------------|----------------|
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 360.853 | 251.703 |
| | 360.853 | 251.703 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 219.030 | 0 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 198.910 | 146.951 |
| | 417.940 | 146.951 |

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -502.000 | -504.000 |
| Regulering af udskudt skat | -755.000 | -8.000 |
| | -1.257.000 | -512.000 |

| | | |
|---|--|---------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. maj 2024 | | 6.028.054 |
| Afgang | | -6.028.054 |
| Kostpris 30. april 2025 | | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2024 | | 2.913.505 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver | | -6.028.054 |
| Nedskrivning | | 3.114.549 |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2025 | | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025 | | 0 |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| 5 Finansielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Kapitalandele i dattervirksomheder |
| Tilgang | | 80.000 |
| Kostpris 30. april 2025 | | 80.000 |
| Årets resultat | | 22.113.785 |
| Værdireguleringer 30. april 2025 | | 22.113.785 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025 | | 22.193.785 |

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

| Navn og hjemsted | Ejerandel |
|----------------------------------|-----------|
| Kjersing Ringvej 24 ApS, Esbjerg | 100 % |
| Limfjordsvej 6 ApS, Esbjerg | 100 % |

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernselskaber for den samlede momsmellemværende. Det samlede momsmellemværende udgjorde 30.04.2025, 72 t.kr i koncernselskabernes favør.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bjarne Pedersen Holding III ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for tilknyttede virksomheds bankgæld. Bankgælden udgør 66,8 mio. kr. pr. 30.04.2025.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld og bankgæld i tilknyttede selskaber er deponeret skadeløsbrev, nom. 50 mio. kr. i fast ejendom samt varebeholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1,1 mio. kr.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Nord Retail Park A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrations- og ejendomsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 30 år |

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver bestemt for salg vedrører selskabets beholdning af igangværende projekter inden for udvikling af fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien i det omfang at den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede realiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.