

DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

Bredskifte Allè 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 10 23 79 47

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2026.

Torben Brøgger
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 5. februar 2026

Direktion

Poul Erik Rind

Bestyrelse

Torben Brøgger-Mikkelsen
Formand

Carsten Gørtz Petersen

Poul Erik Rind

Lars Sigfred Christensen

Til aktionæren i **DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for **DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S** for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Aarhus, den 5. februar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabet	DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S Bredskifte Allè 11 8210 Aarhus V CVR-nr.: 10 23 79 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 40. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Brøgger-Mikkelsen, Strandvænget 7, 8240 Risskov, Formand Carsten Gørtz Petersen, Skåde Søpark 20, 8270 Højbjerg Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov Lars Sigfred Christensen, Skyttehusvej 8, 8464 Galten
Direktion	Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	POUL ERIK RIND HOLDING A/S
Dattervirksomhed	Bredskifte Alle 1 ApS, Hasle, 8210 Aarhus V

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i erhvervsejendomme. Selskabet udfører endvidere projektudvikling og idéudvikling samt opfører erhvervsejendomme til udlejning og drift af samme samt handel med fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året 2025 udviser et resultat før skat på kr. 13.957.828. De samlede aktiver udgør kr. 848.363.773 og egenkapitalen kr. 400.456.454.

Egenfinansieringen udgør 59% pr. 31.12.2025.

Selskabets aktiviteter omkring udlejning og drift af investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende gennem regnskabsåret. Porteføljen af investeringsejendomme har således ved årets udgang en udlejningsgrad på 100%.

Investeringsejendommene er udlejet til et differentieret klientel af gode erhvervsvirksomheder, som i lighed med tidligere år må anses som solide og driftsaktive lejere.

Selskabets Facility afdeling har i samråd med lejerne gennem året udført væsentlige rokeringer, tilpasninger og ombygninger, således at selskabets lejere stedse har fået en god servicering og en tilretning til ønskede behov, og selskabet har samtidig været i stand til at tiltrække nye interessante lejere.

Selskabet har i regnskabsåret fortsat videreudviklingen af et større erhvervsområde ved Viborgvej i Aarhus benævnt "BYPORTEN NORD", og en yderligere etape er igangsat via datterselskab.

Fremadrettet forventer selskabet for 2026 et pænt overskud på ejendomsdriften. På baggrund af ovennævnte samlede aktiviteter i selskabet, anses regnskabet for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	25.588.893	25.602.566
Værdiregulering af investeringsejendomme	234.201	2.663.370
1 Personaleomkostninger	-3.572.170	-3.818.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-114.402</u>	<u>-110.649</u>
Driftsresultat	22.136.522	24.336.950
Andre finansielle indtægter	475	12.677
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.179.169</u>	<u>-8.779.716</u>
Resultat før skat	13.957.828	15.569.911
Skat af årets resultat	<u>-3.076.738</u>	<u>-3.261.404</u>
Årets resultat	<u>10.881.090</u>	<u>12.308.507</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>10.881.090</u>	<u>12.308.507</u>
Disponeret i alt	<u>10.881.090</u>	<u>12.308.507</u>

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2025	2024
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	252.089	259.500
4 Investeringsejendomme	831.900.000	825.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>832.152.089</u>	<u>825.859.500</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>832.172.089</u>	<u>825.859.500</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme under opførelse	7.404.955	8.298.203
Varebeholdninger i alt	<u>7.404.955</u>	<u>8.298.203</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.830.962	6.250
Andre tilgodehavender	2.323.864	2.323.864
Periodeafgrænsningsposter	<u>631.903</u>	<u>540.915</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.786.729</u>	<u>2.871.029</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>913.450</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.191.684</u>	<u>12.082.682</u>
Aktiver i alt	<u>848.363.773</u>	<u>837.942.182</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	<u>399.456.454</u>	<u>388.575.364</u>
Egenkapital i alt	<u>400.456.454</u>	<u>389.575.364</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>97.501.054</u>	<u>94.420.727</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>97.501.054</u>	<u>94.420.727</u>
Gældsforpligtelser		
Finanslån	25.456.625	43.875.000
Gæld til realkreditinstitutter	281.429.823	276.236.794
Deposita	<u>12.072.457</u>	<u>10.110.449</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>318.958.905</u>	<u>330.222.243</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	13.069.475	12.631.164
Gæld til pengeinstitutter	3.649.946	489.974
Forudbetalt leje	6.870.249	6.888.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.578.105	2.001.674
Selskabsskat	910.093	913.682
Anden gæld	<u>3.369.492</u>	<u>798.569</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.447.360</u>	<u>23.723.848</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>350.406.265</u>	<u>353.946.091</u>
Passiver i alt	<u>848.363.773</u>	<u>837.942.182</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	388.575.364	389.575.364
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>10.881.090</u>	<u>10.881.090</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>399.456.454</u>	<u>400.456.454</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.438.970	3.685.137
Pensioner	<u>133.200</u>	<u>133.200</u>
	<u>3.572.170</u>	<u>3.818.337</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>10</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.089	0
Andre finansielle omkostninger	<u>8.175.080</u>	<u>8.779.716</u>
	<u>8.179.169</u>	<u>8.779.716</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2025	1.643.852	1.596.471
Tilgang i årets løb	106.993	47.381
Afgang i årets løb	<u>-462.973</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.287.872</u>	<u>1.643.852</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-1.384.352	-1.273.703
Årets af-/nedskrivninger	-114.404	-110.649
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>462.973</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-1.035.783</u>	<u>-1.384.352</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>252.089</u>	<u>259.500</u>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	317.821.702	318.535.651
Tilgang i årets løb	6.065.798	4.636.630
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-5.350.579</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>323.887.500</u>	<u>317.821.702</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	507.778.298	514.764.349
Årets regulering til dagsværdi	234.202	2.663.370
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-9.649.421</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>508.012.500</u>	<u>507.778.298</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>831.900.000</u>	<u>825.600.000</u>

Ovenstående anskaffelsessum er de historiske anskaffelsessummer for investeringsejendomme anskaffet fra 1988 og frem.

Selskabets investeringsejendomme består af en række kontorejendomme beliggende i Aarhus Kommune. Kontorejendommene udgør i alt ca. 23.600 m². Herudover er der en række grundarealer.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ejendommene og grundarealerne er værdiansat ejendom for ejendom. Spændet i det anvendte afkastkrav er blevet mindre i året og forudsætningerne for de enkelte enheder er ændret.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

De væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	4,50 - 4,75	4,50 - 5,00
Ubebyggede grundarealer er fastsat til en gennemsnitspris pr. byggerets meter på (kr/m ²)	3.500 - 4.500	3.500 - 4.000
Udlejningsprocent, erhverv (%)	100	100

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>20.000</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Finanslån	25.456.625	0	25.456.625	0
Gæld til realkreditinstitutter	294.499.298	13.069.475	281.429.823	234.062.653
Deposita	<u>12.072.457</u>	<u>0</u>	<u>12.072.457</u>	<u>0</u>
	<u>332.028.380</u>	<u>13.069.475</u>	<u>318.958.905</u>	<u>234.062.653</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst kr. 559.851.400 i ejerpantebreve og prioritetspantebreve, som er stillet til sikkerhed for finanslån, prioritetslån samt byggekreditter og bankengagement i øvrigt i ejendomme, ejendomme under opførelse og grundbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 831.900.000.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>196.000</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>196.000</u>

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med nuværende årlige leasingydelse på t.kr. 105. Leasingkontrakten har en samlet restleasingydelse på t.kr. 196.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL ERIK RIND HOLDING A/S som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt afledte honorarindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration, lokaler, og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets leasing forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler oplyses under noterne.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser er optaget i danske kroner.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.