

Tækker Europa A/S

Hack Kampmanns Plads 3, st. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21533335

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2019

Dirigent



Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	11
Koncernens balance pr. 30.09.2018	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	24
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækker Europa A/S
Hack Kampmanns Plads 3, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21533335
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Gert Kristiansen, formand
Henrik Steen Jensen, næstformand
Jørn Tækker
Andy Nørregaard Andersen
Peter Boe Huggaard-Nielsen
Rasmus Bach

Direktion

Jørn Tækker
Lene Mylin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Tækker Europa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.02.2019

Direktion



Jørn Tækker




Lene Mylin

Bestyrelse



Gert Kristiansen
formand



Henrik Steen Jensen
næstformand



Jørn Tækker



Andy Nørregaard Andersen



Peter Bøe Hauggaard-Nielsen



Rasmus Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tækker Europa A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tækker Europa A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 05.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Michael Bach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691



Steen Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	139.048	112.959	135.046	131.749	130.748
Bruttoresultat	334.011	630.098	1.278.212	700.874	858.978
Værdiregulering af investeringsejendomme	256.324	412.615	1.089.518	643.867	642.451
Driftsresultat	306.142	605.619	1.210.670	661.873	823.016
Resultat af finansielle poster	24.666	(97.810)	(68.189)	(106.081)	(124.318)
Årets resultat	308.801	408.840	832.419	332.084	548.827
Samlede aktiver	3.933.918	3.336.393	4.521.287	3.521.429	3.191.468
Investeringer i materielle anlægsaktiver	833.366	2.187.894	64.234	74.999	195.890
Egenkapital	2.023.184	1.714.383	1.305.547	473.127	140.149
Egenkapital ekskl. minoriteter	2.020.717	1.714.383	1.305.547	473.127	140.149
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(113.137)	(564.827)	(106.259)	53.692	53.692
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(763.266)	2.368.499	255.052	229.282	229.282
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	345.665	(1.094.351)	(148.651)	(213.101)	(213.101)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	45	35	80	80	80
Årets pengestrøm	(530.738)	660.275	9.596	(65.754)	(1.170)
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	240	558	947	532	657
Soliditetsgrad (%)	51	51	29	13	4
Overskudsgrad	220	542	904	502	629
Afkastningsgrad	8	15	30	20	28
Likviditetsgrad	100	202	25	26	38
Egenkapitalens forrentning	17	34	95	108	200

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Solidsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster (EBIT)}}{\text{Nettoomsætningen}} \times 100$	Overskudsgrad er et udtryk for hvor stor en del af omsætningen som overskuddet udføres af.
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Gennemsnitlige samlede aktiver}} \times 100$	Afkastgrad er et udtryk for afkastet af indskudt kapital.
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristet gæld}} \times 100$	Likviditetsgraden er et udtryk for virksomhedens betalingsformåen.
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Årets gennemsnitlige egenkapital}} \times 100$	Egenkapitalens forrentning er et udtryk for hvordan den indskudte kapital forrentes.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktivitet er at eje og drive selskaber inden for ejendomsinvesterings-, administrations- samt rådgivningsbranchen i hovedsageligt Danmark og Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på koncernniveau blev på 308.801 t.kr., der overføres til koncernens egenkapital, der herefter udgør 2.023.184 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Moderselskabets balancesum udgør 2.553.840 t.kr. pr. 30.09.2018, og koncernbalancen udgør på samme dato 3.933.918 t.kr. Koncernens balance er i regnskabsåret steget med 597.525 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Øvrige bemærkninger til årets resultat

A.

Årsrapporterne i koncernens tyske selskaber er udarbejdet efter tysk regnskabspraksis. I forbindelse med konsolideringen i det danske koncernregnskab og moderselskab er årsrapporterne omarbejdet til dansk regnskabspraksis.

Opgjort efter dansk regnskabspraksis udviser de tyske regnskaber et samlet resultat før værdireguleringer på 22.945 t.kr.

De danske ejendomsselskaber udviser et samlet resultat før værdireguleringer på 40.307 t.kr.

B.

De danske ejendomme er værdireguleret med 220.051 t.kr. med baggrund i det nuværende prisniveau i markedet.

Grundlaget for den bogførte værdi er afkastberegninger på alle ejendommene. De væsentligste bogførte værdier svarer til et afkast på mellem 3% og 6% afhængig af, om det er bolig eller erhverv samt afhængig af beliggenhed og stand. Projektet Nye er værdiansat ud fra en byggeretspris.

De tyske ejendomme er værdireguleret med 36.273 t.kr.

Alle ejendomme i Berlin er ved regnskabsårets afslutning værdiansat på grundlag af en m²-pris.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som anført ovenfor indregnes koncernens investeringsejendomme i Danmark i årsrapporten til en skønnet markedsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller (udlejningsejendomme i DK).

Ledelsesberetning

Disse modeller indeholder ejendommenes forventede lejeindtægter og de vurderede afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er fastsat på grundlag af egne gennemførte salg af ejendomme tillige med indhentede oplysninger om gennemførte handler i området. Projektet Nye er værdiansat ud fra en byggeretspris.

De tyske ejendomme er indregnet på grundlag af ledelsens vurdering af m² priser, baseret på koncernens gennemførte handler i Berlin.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at det kommende regnskabsår vil blive præget af en stigende aktivitet på det danske marked, herunder en kraftig øget aktivitet omkring projektet i Nye. Der forventes derfor også et positivt resultat for regnskabsåret 2018/19 og dermed også en yderligere forøgelse af egenkapitalen.

Særlige risici

Selskabets renterisici vurderes at være normale set i relation til ejendomsbranchen. Finansieringen er næsten udelukkende realkreditlån med en fast obligationsrente på 2%. Der er således ikke indgået rente-SWAPs til afdækning af renterisiko.

Ledelsesberetning

Koncernforhold

Oversigt over koncernstruktur:



Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Nettoomsætning		139.048	112.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		256.324	412.597
Andre driftsindtægter		4.496	143.279
Andre eksterne omkostninger		(65.857)	(38.737)
Bruttoresultat		334.011	630.098
Personaleomkostninger	1	(26.825)	(24.025)
Af- og nedskrivninger		(1.044)	(454)
Driftsresultat		306.142	605.619
Andre finansielle indtægter	2	77.750	6.391
Andre finansielle omkostninger	3	(53.084)	(104.201)
Resultat før skat		330.808	507.809
Skat af årets resultat	4	(22.007)	(98.969)
Årets resultat	5	308.801	408.840

Koncernens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.579.621	2.593.531
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.961	3.891
Materielle anlægsaktiver	6	<u>3.590.582</u>	<u>2.597.422</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.615	2.229
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>27.615</u>	<u>2.229</u>
Anlægsaktiver		<u>3.618.197</u>	<u>2.599.651</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		100.632	44.155
Varebeholdninger		<u>100.632</u>	<u>44.155</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.243
Andre tilgodehavender		61.365	27.188
Tilgodehavender		<u>61.365</u>	<u>28.431</u>
Likvide beholdninger	8	<u>153.724</u>	<u>664.156</u>
Omsætningsaktiver		<u>315.721</u>	<u>736.742</u>
Aktiver		<u>3.933.918</u>	<u>3.336.393</u>

Koncernens balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		1.920.717	1.614.383
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		2.020.717	1.714.383
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		2.467	0
Egenkapital		2.023.184	1.714.383
Udskudt skat		140.542	130.754
Andre hensatte forpligtelser		10.267	7.400
Hensatte forpligtelser		150.809	138.154
Gæld til realkreditinstitutter		1.357.613	992.414
Bankgæld		85.601	103.825
Anden gæld		2.233	22.626
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.445.447	1.118.865
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	20.062	16.973
Bankgæld		130.311	110.005
Deposita		48.700	29.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.012	8.237
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.044	56.367
Skyldig selskabsskat		8.450	2.151
Anden gæld		57.899	141.642
Kortfristede gældsforpligtelser		314.478	364.991
Gældsforpligtelser		1.759.925	1.483.856
Passiver		3.933.918	3.336.393
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		
Dattervirksomheder	13		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	100.000	1.614.383	0	1.714.383
Årets resultat	0	306.334	2.467	308.801
Egenkapital ultimo	100.000	1.920.717	2.467	2.023.184

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Driftsresultat		306.142	605.619
Af- og nedskrivninger		1.044	454
Ændringer i arbejdskapital	10	(188.702)	69.675
Øvrige reguleringer		(250.366)	(1.080.809)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(131.882)	(405.061)
Modtagne finansielle indtægter		77.750	6.391
Betalte finansielle omkostninger		(53.084)	(104.201)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(5.921)	(61.956)
Pengestrømme vedrørende drift		(113.137)	(564.827)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(833.366)	(511.501)
Salg af materielle anlægsaktiver		95.486	2.880.000
Køb af finansielle anlægsaktiver		(25.386)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(763.266)	2.368.499
Optagelse af lån		344.805	208.543
Afdrag på lån mv.		(18.224)	(1.301.548)
Ændring af deposita		19.084	(1.346)
Pengestrømme vedrørende finansiering		345.665	(1.094.351)
Ændring i likvider		(530.738)	709.321
Likvider primo		554.151	(155.170)
Likvider ultimo		23.413	554.151
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		153.724	664.156
Kortfristet gæld til banker		(130.311)	(110.005)
Likvider ultimo		23.413	554.151

Koncernens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	24.677	22.385
Pensioner	1.504	1.197
Andre omkostninger til social sikring	504	441
Andre personaleomkostninger	140	2
	26.825	24.025
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	45	35
	Ledelses- vederlag 2017/18 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016/17 t.kr.
Direktion	3.531	5.244
Bestyrelse	760	1.308
	4.291	6.552
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	77.750	6.391
	77.750	6.391
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.908	2.412
Øvrige finansielle omkostninger	51.176	101.789
	53.084	104.201
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	12.219	3.668
Ændring af udskudt skat	9.788	95.301
	22.007	98.969

Koncernen har skatteaktiver i form af underskud til fremførsel, der ikke er aktiveret fuldt ud. Årets skatteprocent er derfor lav.

Koncernens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	306.334	408.840
Minoritetsinteressers andel af resultatet	2.467	0
	308.801	408.840
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
	Investe- rings- ejendomme t.kr.	
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.703.563	12.743
Tilgange	825.252	8.114
Afgange	(100.538)	0
Kostpris ultimo	2.428.277	20.857
Af- og nedskrivninger primo	0	(8.852)
Årets afskrivninger	0	(1.044)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(9.896)
Dagsværdireguleringer primo	889.968	0
Årets dagsværdireguleringer	256.324	0
Tilbageførsel ved afgange	5.052	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.151.344	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.579.621	10.961

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør et vægtet gennemsnit på ca. 4,5% pr. 30.09.2018 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 169 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 286 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 90 mio.kr. ud fra ejendomsværdi på 2.008 mio.kr. Ejendommene består af blandet erhvervs- og beboelsesudlejning med hovedvægten på beboelsesudlejning. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus og København, mens enkelte ejendomme også ligger i mindre jyske byer.

Koncernens noter

Koncernen har endvidere landarealer omkringliggende "Nye. Jordarealerne er er-hvervet med henblik på koncernens udvikling af bydelen "Nye". Der henvises til www.nye.dk for en nærmere beskrivelse af projektet.

Selskabets jordarealer er opdelt i forskellige kategorier, og værdiansat ud fra følgende parametre:

Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter der forventes at kunne opnås tilladelse til. Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeret afhængigt af de forskellige områders modenhed i forhold til om der foreligger en lokalplan for området eller hvornår forventet lokalplan vil foreligge indenfor en årrække. Byggeret m² er værdiansat i intervallet 450-2000 kr/m². Arealer uden for rammeområdet er værdiansat til kostpris.

Arealerne er som følge heraf værdiansat ud fra sammenlignelige arealer i området omkring byen, samt hvad lignende grunde er solgt til omkring Århus. For mere information om projektet henvises der til følgende hjemmeside: <http://www.nye.dk>

Derudover er der optaget ejendomme til kostpris eller salgsværdi, idet de enten lige er købt eller solgt efter statusdagen.

Den samlede værdi af ejendomme, der er optaget til kostpris, salgsværdi eller jordarealer er opgjort til samlet 766 mio.kr.

Restporteføljen i Tyskland, som omfatter flere bolig- og erhvervslejemål samt ejendomme under udvikling, er værdiansat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin, på grundlag af m² priser i niveaet 3.000€ til 5.000€. Den samlede markedsværdi af de tyske ejendomme er opgjort til 805 mio.kr. En forøgelse af m² prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 80 mio.kr. En formindskelse af m² prisen med 10% vil reducere værdien med 80 mio.kr.

Der har i regnskabsåret været mindre tomgang for enkelte lejemål i koncernens ejendomme i forbindelse med fra- og indflytning.

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålet med 3 måneders varsel. For erhvervslejemål gælder der som hovedregel et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	29.184	1.393
Tilgange	0	25.386
Kostpris ultimo	29.184	26.779
Opskrivninger primo	(29.184)	836
Opskrivninger ultimo	(29.184)	836
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	27.615

8. Likvide beholdninger

Enkelte af de likvide beholdninger er deponeret i forbindelse med salg af ejendomme.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.145	16.973	1.357.613	1.250.000
Bankgæld	1.917	0	85.601	0
Anden gæld	0	0	2.233	0
	20.062	16.973	1.445.447	1.250.000

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(56.477)	(31.229)
Ændring i tilgodehavender	(32.934)	67.355
Ændring i leverandørgæld mv.	(99.291)	33.549
	(188.702)	69.675

Koncernens noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på 390.600 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.579.621 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 25,3 mio.kr. stillet til sikkerhed.

12. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
13. Dattervirk- somheder			
Tækker Europa A/S	Aarhus	A/S	0,0

Tækker Europa A/S er moderselskabet i koncernen og har kapitalandele i følgende selskaber:

J.T. Århus ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

Ejendomsselskabet Brammergade 12 ApS, 100 % ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Lundingsgade 7-9 ApS, 100 % ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Sølystgade 27 ApS, 100 % ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 31 ApS, 100 % ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Mejlgade 42-44 ApS, 100 % ejet af J.T. Århus ApS

Contravel ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

ES Skejbyparken ApS, 100 % ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS, 100 % ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS, 100 % ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Østergårds Alle ApS, 100 % ejet af Contravel ApS

ES Vesterbro Torv 1-3 ApS, 100% ejet af Contravel ApS

Nye Holding ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

Solbakken Etape 1.6 ApS, Aarhus 100 % ejet af Nye Holding ApS

Solbakken Etape 1 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS

ES Høvej 52 ApS, Aarhus 100 % ejet af Nye Holding ApS

ES Elstedvej 87 ApS, Aarhus 100 % ejet af Nye Holding ApS

ES Høvej ApS, 100 % ejet af Nye Holding ApS

Nye ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Solbakken ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS

Koncernens noter

Ejendomsselskabet Larsmindevej 29 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Larsmindevej 35 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 81 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elevvej 84 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 85 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 102 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 116 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 89 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 80 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 75 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Solsikkevænget C1-C22 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Kantarelvænget FM1-FM28 ApS, Aarhus, 100 % ejet af Nye Holding ApS

JTHG Holding ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

ES Lyøgade 9 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Fåborggade 20 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Høegh-Guldbergsgade 37 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Chr. Wærumsgade 7 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Jægergårdsgade 47 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Lars Kruses Gade 3 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES De Mezas Vej 5 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Bissensgade 7 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Brendstrupvej 8 ApS, Aarhus 100% ejet af JTHG Holding ApS

Ejet direkte af Tækker Europa A/S

Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Mejlgade 47&51 ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Mejlgade 27-29 ApS, Aarhus, 100 %
Tækker Ejendomsservice ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS, Aarhus, 100 %
Toldkammeret ApS, Aarhus, 100 %
Tækker 50 ApS, Aarhus, 100 %
Tækker Administration ApS, Aarhus, 100 %
Tøjhuset ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Mejlgade 50 ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Ahlefeldtsgade ApS, Aarhus, 100 %
Weberwiese Danmark ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Skovvejen 2 ApS, Aarhus, 100 %
Oasis Bay ApS, Aarhus, 100 %
Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Aarhus, 80 %
Fanø Krogård ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Klosterport 6/Nørre Alle 23C ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS, Aarhus 100 %
Tækker Media ApS, Aarhus, 100 %
Tækker Ejendomsformidling ApS, Aarhus, 100 %

Koncernens noter

Tækker Parkering ApS, Aarhus, 100 %
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100 %
KT Projektudvikling ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100 %
Berlin Boligformidling ApS, 100 %
Snow City ApS, 100 %
JT Finans ApS, 100 %
JC Berlin ApS samt dennes datterselskab JCB Immobilien 100 %
Ejendomsselskabet af 2. november ApS, 100 %
ES Nordre Fasanvej ApS, 100 %
ES Hallsti-Istedgade ApS, 100 %
European Cargo ApS, 100 %
Ejendomsselskabet Roskildevej 274-276, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet JT DK 1 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
ES Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus 100%
Tolløkke ApS, Aarhus 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus 100%
Tatamu ApS, Aarhus 100%
ES Mejlgade 25 ApS, Aarhus 100%
ES Marselisborg Alle' 27-29 ApS, Aarhus 100%
ES Randersvej 395 ApS, Aarhus 100%
ES Pakhus 13 ApS, Aarhus 100%
ES Mejlgade 43A ApS, Aarhus 100%
HS Marselisborg Alle' 3A ApS, Aarhus 100%
ES Marselisborg Alle' 3A ApS, Aarhus 100%
ES Olof Palmes Alle' 37-39 ApS, Aarhus 100%
ES af 20. August 2012 ApS, Aarhus 100%
HTT Konsulenter ApS, Aarhus 100%
Selskab II Holding ApS, Aarhus 100%
Nørreport 28-30 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 26 A/S, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Molsgade 4 ApS, Aarhus 100%
HusetCarmel ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Hans Broges Gade 31 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 95 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 39 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Henrik Pontoppidans Gade 4, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 52 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 41 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Montanagade 55 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Ålborggade 15A ApS, Aarhus 100%
Wemoov ApS, Aarhus 100%

Koncernens noter

Nyma Danmark Aps, Aarhus 100%
ES af 21.08.2018 ApS, Aarhus 100%
ES Montanagade ApS, Aarhus 100%
ES Bogensgade 11 ApS, Aarhus 100%
ES Rudolph Wulffs Gade 11 ApS , Aarhus 100%

Tækker Berlin ApS, Aarhus, 100 %

Tilknyttede virksomheder udlandet

Ejet via Tækker Berlin ApS (Tækker Berlin ApS ejer 90 %, Tækker Europa ApS 10 %)

Pink Tulip GmbH, Berlin
Red Tulip GmbH, Berlin
White Rose GmbH, Berlin
Pink Rose GmbH, Berlin
Red Rose GmbH, Berlin
Black Tulip GmbH, Berlin

Ejet 100 % af Tækker Europa ApS
Orange Tulip GmbH, Berlin
Black Rose GmbH, Berlin
Tækker in Fünfzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Neunzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Einundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Dreiundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Siebenundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Achtundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Dreisigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Einunddreizigste Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Projektplanungs GmbH
PLU Immobilien Verwaltung GmbH

Selskaber udenfor konsolideringen

Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>
Nettoomsætning		766	1.863
Andre eksterne omkostninger		(27.512)	(8.767)
Bruttoresultat		(26.746)	(6.904)
Personaleomkostninger	1	(7.697)	(11.041)
Af- og nedskrivninger		(367)	(115)
Driftsresultat		(34.810)	(18.060)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		333.872	452.994
Andre finansielle indtægter	2	38.089	28.658
Andre finansielle omkostninger	3	(33.968)	(54.503)
Resultat før skat		303.183	409.089
Skat af årets resultat	4	3.151	(249)
Årets resultat	5	306.334	408.840

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.241	876
Materielle anlægsaktiver	6	2.241	876
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.267.874	2.490.083
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.416	375
Finansielle anlægsaktiver	7	1.293.290	2.490.458
Anlægsaktiver		1.295.531	2.491.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.126.048	396.987
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.243
Udskudt skat		0	1.875
Andre tilgodehavender		10.356	8.928
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.151	0
Tilgodehavender		1.139.555	409.033
Likvide beholdninger		118.754	643.593
Omsætningsaktiver		1.258.309	1.052.626
Aktiver		2.553.840	3.543.960

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		726.112	1.727.341
Overført overskud eller underskud		1.194.605	(112.958)
Egenkapital		2.020.717	1.714.383
Andre hensatte forpligtelser	8	15.134	85.654
Hensatte forpligtelser		15.134	85.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		501.298	1.719.191
Anden gæld		16.691	24.732
Kortfristede gældsforpligtelser		517.989	1.743.923
Gældsforpligtelser		517.989	1.743.923
Passiver		2.553.840	3.543.960
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	100.000	1.727.341	(112.958)	1.714.383
Årets resultat	0	(1.001.229)	1.307.563	306.334
Egenkapital ultimo	100.000	726.112	1.194.605	2.020.717

Modervirksomhedens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	7.066	10.466
Pensioner	604	525
Andre omkostninger til social sikring	27	50
	7.697	11.041
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	7
	Ledelses- vederlag 2017/18 t.kr.	Ledelses- vederlag 2016/17 t.kr.
Direktion	3.531	5.244
Bestyrelse	760	1.308
	4.291	6.552
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.705	28.353
Øvrige finansielle indtægter	384	305
	38.089	28.658
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.051	28.600
Øvrige finansielle omkostninger	1.917	25.903
	33.968	54.503
	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(3.151)	0
Ændring af udskudt skat	0	249
	(3.151)	249

Modervirksomhedens noter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(1.001.229)	109.637
Overført resultat	1.307.563	299.203
	306.334	408.840
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		1.680
Tilgange		1.742
Kostpris ultimo		3.422
Af- og nedskrivninger primo		(804)
Årets afskrivninger		(377)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.181)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.241

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdis- papirer og kapital- andele t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	396.992	29.184	375
Tilgange	144.770	0	24.995
Kostpris ultimo	541.762	29.184	25.370
Opskrivninger primo	2.093.091	(29.184)	0
Andel af årets resultat	333.872	0	0
Udbytte	(1.459.850)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(147.162)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(73.120)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	46
Andre reguleringer	(20.719)	0	0
Opskrivninger ultimo	726.112	(29.184)	46
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.267.874	0	25.416

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8. Andre hensatte forpligtelser

Består af hensættelser i forbindelse med negativ værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt øvrige hensatte forpligtelser.

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	247	403

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret med pant i anparter i alle datter- og associerede virksomheder.

Modervirksomhedens noter

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 25,3 mio.kr. stillet til sikkerhed.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 2.219 t.kr.

Moderselskabet har endvidere afgivet en støtteerklæring overfor de fleste datterselskaber. I årets løb har moderselskabet givet koncerntilskud til datterselskaberne, således at næsten alle datterselskaber pr. 30.09.2018 har en positiv egenkapital.

12. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt omsætning fra øvrige tjenesteydelser. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet, øvrige tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien for de danske ejendomme opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign. Dagsværdien for de tyske ejendomme opgøres ved anvendelse af m² priser gældende i markedet.

Ejendomme handlet i regnskabsåret indregnes sædvanligvis til handelsprisen.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer 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 og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.