

Tækker Europa A/S

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

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.02.2020

Dirigent

Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018/19	15
Koncernens balance pr. 30.09.2019	16
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19	18
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19	19
Koncernens noter	20
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19	30
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019	31
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19	33
Modervirksomhedens noter	34
Anvendt regnskabspraksis	38

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 21533335
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Gert Kristiansen, formand
Henrik Steen Jensen, næstformand
Jørn Tækker
Andy Nørregaard Andersen
Peter Boe Hauggaard-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 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.02.2020

Direktion

Jørn Tækker

Lene Mylin

Bestyrelse

Gert Kristiansen
formand

Henrik Steen Jensen
næstformand

Jørn Tækker

Andy Nørregaard Andersen

Peter Boe 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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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 21.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Steen Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	222.368	139.048	112.959	135.046	131.749
Bruttoresultat	339.542	334.011	630.098	1.278.212	700.874
Værdiregulering af investeringsejendomme	247.365	256.324	412.615	1.089.518	643.867
Driftsresultat	302.580	306.142	605.619	1.210.670	661.873
Resultat af finansielle poster	(86.122)	24.666	(97.810)	(68.189)	(106.081)
Årets resultat	201.317	308.801	408.840	832.419	332.084
Samlede aktiver	4.293.397	3.933.918	3.336.393	4.521.287	3.521.429
Investeringer i materielle anlægsaktiver	354.268	833.366	511.937	95.964	74.999
Egenkapital	2.222.501	2.023.184	1.714.383	1.305.547	473.127
Egenkapital ekskl. minoriteter	2.221.387	2.020.717	1.714.383	1.305.547	473.127
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.814	(113.137)	(106.259)	53.692	53.692
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(91.606)	(763.266)	255.052	229.282	229.282
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	179.000	345.665	(148.651)	(213.101)	(213.101)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	55	45	35	80	80
Årets pengestrøm	91.208	(530.738)	660.275	9.596	(65.754)
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	152,7	240,2	557,8	946,5	532,0
Soliditetsgrad (%)	51,7	51,4	51,4	28,9	13,4
Overskudsgrad	136,0	220,0	542,0	904,0	502,0
Afkastningsgrad	7,0	8,0	15,0	30,0	20,0
Likviditetsgrad	151,0	100,0	202,0	25,0	26,0
Egenkapitalens forrentning	10,0	17,0	34,0	95,0	108,0

Ledelsesberetning

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	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

Tækker koncernen opnåede i 2018/19 et resultat på 216.458 t.kr. før skat. Værdireguleringer på ejendomme udgør 247.365 t.kr.

I forhold til budgetterne for 2018/19 er dette resultat ikke tilfredsstillende. Resultatet skal dog ses i lyset af en række ekstraordinære ikke budgetlagte omkostninger.

En skatterevision af de tyske selskaber, der blev afhændet i marts 2017 har medført ekstraordinære betalinger til rådgiveromkostninger i størrelsesordenen 7.000 t.kr.

Koncernen har omlagt alle realkreditlån i Danmark til 30 årige lavt fastforrentede lån, hvilket har medført et kurstab på 39.000 t.kr.

Der er afsat 12.000 t.kr. til tab på en igangværende byggesag, hvor uforudsete udfordringer har medført budget- og tidsmæssige overskridelser.

Der er korrigeret for en fejl i regnskabet 2017/18 vedrørende renter på interne mellemregningskonti. Dette har medført en omkostning på 18.000 t.kr.

De samlede ekstraordinære/ikke budgetlagte omkostninger udgør således 76.000 t.kr.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør derefter 45.093 t.kr, hvilket er i overensstemmelse med budgettet og forventningerne.

Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret fortsat sin strategi om at optimere ejendomsporteføljen i Danmark. Et par enkelte ejendomme, som ikke passer ind i porteføljen er frasolgt. Der er tilkøbt adskillige mindre velbeliggende udlejningsejendomme i det centrale Aarhus. Derudover er der afholdt omkostninger på eksisterende ejendomme for at optimere udlejningssituationen.

For at sikre optimale udviklingsbetingelser i området omkring NYE er der her opkøbt en stribe mindre landejendomme.

Den samlede nettoinvestering i Danmark har udgjort 341.832 t.kr.

Ledelsesberetning

Der arbejdes på salg af de sidste tyske ejendomme, dette forventes effektueret i løbet af de næste 1-2 år.

Finansiering

Koncernen har i regnskabsåret omlagt hovedparten af sin realkreditbelåning til fastforrentede 1 % lån med afdrag. Efter statusdagen er der yderligere blevet omlagt bankgæld til realkreditbelåning, hvorefter selskabets langfristede finansiering udelukkende er fastforrentet realkreditlån, hvor hovedparten er i 1% obligationer. Belåningsgraden udgør i gennemsnit omkring 60% af den bogførte værdi.

Efter denne omlægning er selskabets finansieringsstruktur sikret langt ud i fremtiden.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

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 inden dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2019/20 i niveauet 50 mio kr, og dermed også en yderligere forøgelse af egenkapitalen.

Særlige risici

Selskabets renterisici vurderes at være lav set i relation til ejendomsbranchen. Finansieringen er næsten udelukkende realkreditlån med en fast obligationsrente på 1%. Der er således ikke indgået rente-SWAPs til afdækning af renterisiko.

Koncernforhold

Oversigt over koncernstruktur henviser vi til noterne.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Social og økonomisk ansvarlighed

I Tækker Group anser vi social ansvarlighed som en naturlig del af at drive en ejendomsvirksomhed med alle tilhørende aktiviteter. Ansvarligheden afspejler sig i måden, vi forvalter og istandsætter vores ejendomme på, i vores relationer til kunder, medarbejdere, myndigheder, samarbejdspartnere, næste generation, byggherrer og den øvrige omverden. Vi stræber efter på alle tænkelige måder at være en ordentlig udlejer, en dygtig medarbejder samt optræde med respekt for alle uanset stilling, køn, økonomisk formåen samt etnicitet.

Täckers forretningsmodel er overordnet set investering i og drift af velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme primært i henholdsvis Aarhus, København og Berlin. Tækker tilbyder derudover et bredt udsnit af ejendomsrelaterede services-, bygnings-, salgs-, udlejnings- og rådgivningsydelser.

Tækker er en privat ejet virksomhed, hvor hovedejeren deltager aktivt i udviklingen af den iværksætterdrevne ånd og indstilling samt nysgerrighed på nyudvikling og optimering inden for ejendomsbranchen, og idéerne især for byen Nye.

I Tækker Group har vi ca. 122.700 m² fordelt på 49% bolig og 51% erhverv i Danmark primært i Aarhus og København. I Berlin har vi ca. 19.100 m² fordelt på 36% bolig og 64% erhverv. Heraf er en væsentlig del fredede og bevaringsværdige ejendomme beliggende på fremtrædende placeringer især i Aarhus. Vi er bevidste om, at vores ejendomme har stor betydning for bybilledet, og vi gør en dyd ud af at drive og vedligeholde vores ejendomme med stor respekt for det oprindelige. Når vi renoverer, ser vi det derfor som vores hovedopgave at skabe løsninger, der balancerer udtrykket og bevarelse af kulturarven sammenholdt med dagens funktionskrav, således vores lejere har de moderne og tidsvarende faciliteter, som der er behov for i dagligdagen. Vi vil i nedenstående afsnit uddybe disse risici samt vores aktiviteter på områderne: miljø og klima, medarbejderforhold og sociale forhold, menneskerettigheder samt korrupsion og bestikkelse.

Miljø og klima

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende miljø og klima kunne være at vi belaster miljøet unødigt, f.eks. som følge af utidssvarende energiløsninger eller f.eks. brug af uhensigtsmæssige byggematerialer og produkter til opførelse eller renovering af ejendomme. Såfremt denne risiko indtræffer kunne det medføre et forhøjet aftryk på klimaet.

Både i den daglige drift og ved istandsættelser, vælger vi produkter og materialer med fokus på mindst mulig påvirkning af miljøet. Her kan byen Nye nord for Aarhus fremhæves, hvor f.eks. byggematerialer, der vil forurene genbrug af regnvand ikke kan anvendes. Herudover er der fokus på energiforbrug og energibesparelser – disse er væsentlige parametre i klima optimeringen. Vi ønsker at gennemgå samtlige ejendomme for at udføre energioptimering i ejendommene. Der er udført et katalog til opfølgning på disse. I Nye er der tinglyst deklARATION om forbud om at salte, gødske samt sprøjte på alle byens tilhørende jorde i udvikling.

Ledelsesberetning

Ud over at passe på miljøet og pleje det unikke i byen, stiller vi også krav til os selv om at medvirke aktivt i Aarhus' udvikling i form af byen Nye nord for Aarhus i etablering, udformning af bymiljøer og faciliteter, der giver nye muligheder for byens borgere og gæster. Der er allerede etableret fællesskaber omkring drivhuse, planter, legepladser, fælleshuse osv. og flere kommer til i takt med at byen udvikler sig.

Særligt de seneste 2 år har vi haft fokus på at optimere vores transport i forhold til miljøet. Vi cykler, hvor det er muligt, og vi har en målsætning om at vores firmabiler skal være elbiler og/eller hybridbiler. Vi søger til stadighed at optimere bil porteføljen til mere klima venlige biler. Vi har desuden stiftet firmaet WeMoov, som driver delebilsordning med hovedvægt på el/hybrid biler i Nye samt fra kontoret i Toldkammeret. Det er blevet taget godt i mod, og grundtanken er, at alle beboere og/eller medarbejdere ikke behøver at eje deres egen bil.

Vi vil i 2020 have fokus på at sikre energioptimering i form af fokus på LED/lavenergi lyskilder, at udskifte energi-tunge og utidssvarende hvidevarer. Vi vil endvidere iværksætte udarbejdelsen af en håndbog ved indflytning i vores ejendomme. Denne vil indeholde gode råd om indeklima, lyskilder, affald mv.

Vi vurderer samlet, at vores aktiviteter i 2019 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

Medarbejderforhold og sociale forhold: Tækker som tilvalg og ansvar for særlige grupper

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende medarbejderforhold måtte være arbejdsulykker eller at vores medarbejdere ikke føler sig motiveret. Såfremt risikoen indtræffer kunne det medføre, at vi fik udfordringer med at tiltrække og fastholde medarbejdere.

Tækker Group har udarbejdet en personalehåndbog, der udleveres til alle medarbejder ved ansættelse. Vi ønsker at holde og bevare de langsigtede relationer også internt for medarbejderne. Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource til fremdrift, og derfor arbejder vi konstant på at sikre et sundt fysisk og psykisk arbejdsmiljø – blandt andet med fokus på at fastholde det lave sygedags niveau. Vi har et klart mål om fortsat at være en eftertragtet arbejdsplads for både administrative, ingeniørmæssige og ledelsesmæssige arbejds kræfter. Desuden vil vi gerne hvert år deltage i uddannelsen af nye medarbejdere i form af elever og praktikanter både unge og ældre. Derfor søger vi, at disse grupper er repræsenteret i flest mulige afdelinger. Andre grupper kan have svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet, dem forsøger vi at finde en plads til i organisationen, som vores del af samfundsansvaret. Vi arrangerer endvidere forskellige sociale aktiviteter såsom løb, studieture, sociale arrangementer samt sommerfester. Vi har endvidere en sundhedsforsikring for alle medarbejdere og der udarbejdes en årlig arbejdspladsvurdering (APV).

Vi vurderer, at vores indsats i 2018/19 har bidraget til at opretholde gode medarbejderforhold.

Ledelsesberetning

Menneskerettigheder

Vi er opmærksomme på at menneskerettigheder er et fokusområde i vores daglige arbejde. Dette gælder både vores medarbejdere samt medarbejdere hos vores samarbejdspartnere, f.eks. leverandører. Vi vurderer derfor, at den væsentligste risiko vedrørende menneskerettigheder måtte være hvis en medarbejder føler sig diskrimineret eller såfremt en samarbejdspartner ikke måtte respektere menneskerettigheder. Såfremt risikoen indtræffer kunne dette medføre overtrædelse af gældende lovgivning på området vedrørende menneskerettigheder. Vi har ikke en særskilt politik på området, men vi har en nul-tolerance vedrørende overtrædelser af menneskerettigheder. Grunden til at vi ikke har en særskilt politik er blandt andet, at vi har en række faste samarbejdspartnerne, som vi har arbejdet sammen med i flere år, og vi har i fællesskab fokus på at sikre gode vilkår og godt samarbejde. Vi har endvidere ikke konstateret overtrædelser vedrørende menneskerettigheder i Tækker Group tidligere og således heller ikke i regnskabsåret i 2018/19.

Kunderrelationer og fokus på etiske retningslinjer

Tækker lever i den primære drift af at udleje kvadratmeter til virksomheder og private med alle de services, dette indebærer. Vi tilstræber, at vi kan bevare længerevarende lejeforhold med vores kunder. Det er indlysende, at også den gode relation kræver, at man værner om den. Det gør vi i Tækker, hvor nogle af vores grundværdier er gensidig respekt og kunden i fokus. Dette sammen med at levere god kvalitet tilpasset kundens behov og faglig sparring samt holde aftaler er i højsædet. Det gælder ikke kun for kunder, men også for samarbejdspartnere, leverandører, kommuner og øvrige folk, vi er i kontakt med. Som en del af fokus på kunderrelationer er vi også opmærksomme på fokus på korrupsion og bestikkelse. Vi vurderer, at den væsentligste risiko i denne forbindelse måtte være, hvis en medarbejder måtte anvende midler såsom gaver eller unødigt repræsentation til at opnå en uberettiget fordel hos en samarbejdspartner eller interessent eller omvendt. Såfremt denne risiko indtræffer kunne det medføre bøde og straf for overtrædelse af lovgivningen.

Vi gør en dyd ud af at passe vores arbejde, ikke udøve lobbyisme, ej udøve politisk involvering, ikke skylde hverken venne- eller økonomiske tjenester. Vi vil være de dygtige i kraft af vores indsats og idéer samt ordholdenhed. Vi stiller ikke kun store krav til os selv. Vi stiller også krav til vores leverandører, underleverandører og underentreprenører vedrørende løn-, arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø. Vi har til hensigt at få vedtaget et etisk sæt af retningslinjer, som er gældende for virksomheden med alle medarbejdere i denne relation. Det har stor betydning for både kvaliteten af vores arbejde men også i forhold til interne som eksterne relationer. Dette medfører blandt andet at vi har udarbejdet regler for repræsentation samt modtagelse af f.eks. gaver. Alle ansatte i virksomheder, der indgår i Tækker Group, samt alle virksomheder og enkeltpersoner, der handler på vegne af Tækker Group og selskaber i Tækker Group vil i det kommende regnskabsår få udleveret og skal overholde dette etiske regelsæt.

Vi er ikke bekendt med overtrædelser af vores etiske retningslinjer, herunder vedrørende korrupsion og bestikkelse, i Tækker Group i 2018/19.

Ledelsesberetning

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen er for nylig blevet omfattet af lovkravet, og er derfor i gang med udarbejdelse af politikken, der vedtages i regnskabsåret 2019/20.

Begivenheder efter balancedagen

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

Der arbejdes fortsat med salg af de tyske ejendomme og der er konkrete drøftelser om salg af 2 ejendomme i Berlin.

Der er foretaget yderligere investeringer i mindre danske udlejningsejendomme for 149.400 t.kr. Dette for fortsat at sikre et optimalt afkast af koncernens kapital.

Der er derudover igangsat 2 nye byggerier i NYE på i alt 11.300 m2.

Koncernens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	222.368	139.048
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		247.365	256.324
Andre driftsindtægter		1.082	4.496
Vareforbrug		(66.504)	0
Andre eksterne omkostninger	2	(64.769)	(65.857)
Bruttoresultat		339.542	334.011
Personaleomkostninger	3	(35.218)	(26.825)
Af- og nedskrivninger		(1.744)	(1.044)
Driftsresultat		302.580	306.142
Andre finansielle indtægter	4	3.641	77.750
Andre finansielle omkostninger	5	(89.763)	(53.084)
Resultat før skat		216.458	330.808
Skat af årets resultat	6	(15.141)	(22.007)
Årets resultat	7	201.317	308.801

Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.782	0
Investeringsejendomme		3.892.741	3.579.621
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.871	10.961
Materielle anlægsaktiver	8	<u>3.914.394</u>	<u>3.590.582</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.919	27.615
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>28.919</u>	<u>27.615</u>
Anlægsaktiver		<u>3.943.313</u>	<u>3.618.197</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		69.480	100.632
Varebeholdninger		<u>69.480</u>	<u>100.632</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.630	0
Andre tilgodehavender		71.395	61.365
Tilgodehavender		<u>91.025</u>	<u>61.365</u>
Likvide beholdninger		<u>189.579</u>	<u>153.724</u>
Omsætningsaktiver		<u>350.084</u>	<u>315.721</u>
Aktiver		<u>4.293.397</u>	<u>3.933.918</u>

Koncernens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		2.111.387	1.920.717
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		2.221.387	2.020.717
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.114	2.467
Egenkapital		2.222.501	2.023.184
Udskudt skat	10	180.379	140.542
Andre hensatte forpligtelser		4.444	10.267
Hensatte forpligtelser		184.823	150.809
Gæld til realkreditinstitutter		1.527.748	1.357.613
Bankgæld		87.722	85.601
Anden gæld		2.408	2.233
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.617.878	1.445.447
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	26.048	20.062
Bankgæld		74.958	130.311
Deposita		38.856	48.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.859	8.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.213	41.044
Skyldig selskabsskat		17.625	8.450
Anden gæld		72.636	57.899
Kortfristede gældsforpligtelser		268.195	314.478
Gældsforpligtelser		1.886.073	1.759.925
Passiver		4.293.397	3.933.918
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Dattervirksomheder	16		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	100.000	1.920.717	0	2.467
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	(2.000)
Årets resultat	0	190.670	10.000	647
Egenkapital ultimo	100.000	2.111.387	10.000	1.114
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				2.023.184
Øvrige egenkapitalposter				(2.000)
Årets resultat				201.317
Egenkapital ultimo				2.222.501

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		302.580	306.142
Af- og nedskrivninger		1.744	1.044
Ændringer i arbejdskapital	12	21.793	(188.702)
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(247.365)	(256.325)
Øvrige reguleringer		10.257	5.959
Pengestrømme vedrørende primær drift		89.009	(131.882)
Modtagne finansielle indtægter		3.641	77.750
Betalte finansielle omkostninger		(89.763)	(53.084)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		927	(5.921)
Pengestrømme vedrørende drift		3.814	(113.137)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(341.832)	(833.366)
Salg af materielle anlægsaktiver		250.226	95.486
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(25.386)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(91.606)	(763.266)
Optagelse af lån		200.000	344.805
Afdrag på lån mv.		(9.000)	(18.224)
Udbetalt udbytte		(2.000)	0
Ændring af deposita		(10.000)	19.084
Pengestrømme vedrørende finansiering		179.000	345.665
Ændring i likvider		91.208	(530.738)
Likvider primo		23.413	554.151
Likvider ultimo		114.621	23.413
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		189.579	153.724
Kortfristet gæld til banker		(74.958)	(130.311)
Likvider ultimo		114.621	23.413

Koncernens noter

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Danmark	207.665	122.812
Tyskland	14.703	16.236
	222.368	139.048
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	1.878	1.792
Skatterådgivning	2.632	522
Andre ydelser	922	1.117
	5.432	3.431
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	31.106	24.677
Pensioner	2.051	1.504
Andre omkostninger til social sikring	870	504
Andre personaleomkostninger	1.191	140
	35.218	26.825
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	55	45
	Ledelses- vederlag 2018/19 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017/18 t.kr.
Direktion	3.515	3.531
Bestyrelse	750	760
	4.265	4.291
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	3.641	77.750
	3.641	77.750

Koncernens noter

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.415	1.908
Øvrige finansielle omkostninger	88.348	51.176
	89.763	53.084

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.381)	12.219
Ændring af udskudt skat	39.838	9.788
Regulering vedrørende tidligere år	(23.316)	0
	15.141	22.007

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

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
7. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000	0
Overført resultat	190.670	306.334
Minoritetsinteressers andel af resultatet	647	2.467
	201.317	308.801

Koncernens noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- rings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	0	2.428.277	20.857
Tilgange	10.897	341.832	1.539
Afgange	0	(34.655)	0
Kostpris ultimo	10.897	2.735.454	22.396
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(9.896)
Årets afskrivninger	(115)	0	(1.629)
Af- og nedskrivninger ultimo	(115)	0	(11.525)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.151.344	0
Årets dagsværdireguleringer	0	247.365	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(241.422)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.157.287	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.782	3.892.741	10.871

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. 4,2% pr. 30.09.2019 mod 4,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 253 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 321 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 99 mio.kr. ud fra ejendomsværdi på 2.408 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.

Koncernen har endvidere landarealer omkringliggende "Nye. Jordarealerne er erhvervet 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:

Koncernens noter

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 jordaraler er opgjort til samlet 833 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 4.000€ til 5.000€. Den samlede markedsværdi af de tyske ejendomme er opgjort til 652 mio.kr. En forøgelse af m² prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 65 mio.kr. En formindskelse af m² prisen med 10% vil reducere værdien med 65 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.		
9. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	29.184	26.779		
Tilgange	0	195		
Afgange	(29.184)	0		
Kostpris ultimo	0	26.974		
Opskrivninger primo	(29.184)	836		
Dagsværdireguleringer	0	1.109		
Tilbageførsel ved afgang	29.184	0		
Opskrivninger ultimo	0	1.945		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	28.919		
		2018/19 t.kr.		
10. Udskudt skat				
Bevægelser i året				
Primo		140.542		
Indregnet i resultatopgørelsen		39.837		
Ultimo		180.379		
	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	24.132	18.145	1.527.748	1.250.000
Bankgæld	1.916	1.917	87.722	0
Anden gæld	0	0	2.408	0
	26.048	20.062	1.617.878	1.250.000

Koncernens noter

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	31.152	(56.477)
Ændring i tilgodehavender	(29.660)	(32.934)
Ændring i leverandørgæld mv.	20.301	(99.291)
	<u>21.793</u>	<u>(188.702)</u>

	<u>2018/19</u> t.kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<u>717</u>	<u>247</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.892.741 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 29 mio.kr. stillet til sikkerhed.

15. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
16. 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

Koncernens noter

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

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

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

Sneglehusene ApS, Aarhus 100% ejet af Nye Holding ApS

ES Høvej 62 ApS, Aarhus 100% ejet af Nye Holding ApS

ES Høvej 52 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 Elstedvej 87 ApS, Aarhus 100 % ejet af Nye Holding ApS

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

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 Elevationvej 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

Ejendomsselskabet Elstedvej 71 ApS, 100 % ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Elstedvej 73 ApS, 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 %

Koncernens noter

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 %
Tækker Parkering ApS, Aarhus, 100 %
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100 %
KT Projektudvikling ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100 %
Berlin Boligformidling ApS, Aarhus, 100 %
Snow City ApS, Aarhus, 100 %
JT Finans ApS, Aarhus, 100 %
JC Berlin ApS, Aarhus, 100 %
Ejendomsselskabet af 2. november ApS, 100 %
ES Hallsti-Istedgade ApS, Aarhus, 100 %
European Cargo ApS, Aarhus, 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, Aarhus100%
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%

Koncernens noter

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%
Nyma Danmark Aps, Aarhus 100%
ES af 21.08.2018 ApS, Aarhus 100%
ES Montanagade 64 ApS, Aarhus 100%
ES Bogensgade 11 ApS, Aarhus 100%
ES Rudolph Wulffs Gade 11 ApS , Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 20 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Balsgårdsvej 9 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Irland 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

PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

Immer Immerimmobilien GmbH, Berlin

FNAB GmbH, Berlin

Tækker Funfzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Projektplanungsgesellschaft GmbH, Berlin

Koncernens noter

Selskaber udenfor konsolideringen

Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	766
Andre eksterne omkostninger		(3.496)	(27.512)
Bruttoresultat		(3.496)	(26.746)
Personaleomkostninger	1	(8.527)	(7.697)
Af- og nedskrivninger		(368)	(367)
Driftsresultat		(12.391)	(34.810)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		195.371	333.872
Andre finansielle indtægter	2	36.834	38.089
Andre finansielle omkostninger	3	(26.323)	(33.968)
Resultat før skat		193.491	303.183
Skat af årets resultat	4	7.179	3.151
Årets resultat	5	200.670	306.334

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.031	2.241
Materielle anlægsaktiver	6	2.031	2.241
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.363.021	1.267.874
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.357	25.416
Finansielle anlægsaktiver	7	1.389.378	1.293.290
Anlægsaktiver		1.391.409	1.295.531
Fremstillede varer og handelsvarer		1.348	0
Varebeholdninger		1.348	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.102.428	1.126.048
Andre tilgodehavender		31.333	10.356
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.151
Tilgodehavender		1.133.761	1.139.555
Likvide beholdninger		141.150	118.754
Omsætningsaktiver		1.276.259	1.258.309
Aktiver		2.667.668	2.553.840

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19 t.kr.</u>	<u>2017/18 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		818.785	726.112
Overført overskud eller underskud		1.292.602	1.194.605
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000	0
Egenkapital		<u>2.221.387</u>	<u>2.020.717</u>
Andre hensatte forpligtelser	8	4.171	15.134
Hensatte forpligtelser		<u>4.171</u>	<u>15.134</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		432.755	501.298
Skyldig selskabsskat		7.396	0
Anden gæld		1.959	16.691
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>442.110</u>	<u>517.989</u>
Gældsforpligtelser		<u>442.110</u>	<u>517.989</u>
Passiver		<u>2.667.668</u>	<u>2.553.840</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	100.000	726.112	1.194.605	0
Årets resultat	0	92.673	97.997	10.000
Egenkapital ultimo	100.000	818.785	1.292.602	10.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				2.020.717
Årets resultat				200.670
Egenkapital ultimo				2.221.387

Modervirksomhedens noter

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	7.852	7.066
Pensioner	641	604
Andre omkostninger til social sikring	34	27
	8.527	7.697
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	6
	Ledelses- vederlag 2018/19 t.kr.	Ledelses- vederlag 2017/18 t.kr.
Direktion	3.515	3.531
Bestyrelse	750	760
	4.265	4.291
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.002	37.705
Øvrige finansielle indtægter	1.832	384
	36.834	38.089
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25.288	32.051
Øvrige finansielle omkostninger	1.035	1.917
	26.323	33.968
	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	462	(3.151)
Regulering vedrørende tidligere år	(7.641)	0
	(7.179)	(3.151)

Modervirksomhedens noter

	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	92.673	(1.001.229)
Overført resultat	97.997	1.307.563
	200.670	306.334
		Andre anlæg, drifts-materiel og inventar t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.422
Tilgange		158
Kostpris ultimo		3.580
Af- og nedskrivninger primo		(1.181)
Årets afskrivninger		(368)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.549)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.031

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	541.762	29.184	25.370
Tilgange	2.554	0	0
Afgange	(80)	(29.184)	0
Kostpris ultimo	544.236	0	25.370
Opskrivninger primo	726.112	(29.184)	46
Andel af årets resultat	195.371	0	0
Udbytte	(106.900)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	941
Andre reguleringer	33.958	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(29.756)	29.184	0
Opskrivninger ultimo	818.785	0	987
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.363.021	0	26.357

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.

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	717	247

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationselskab. 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret med pant i anparter i alle nogen af selskabets dattervirksomheder.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 26,4 mio.kr. stillet til sikkerhed.

Modervirksomhedens noter

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 1.437 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. 30.09.2019 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 (stor).

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealisationsværdi 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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

Leasingydelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.