

Tækker



ÅRSRAPPORT 01.10.2022 - 30.09.2023
Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 28.02.2024

TÆKKER EUROPA A/S
Toldkammeret
Hack Kampmanns Plads 1, st. tv.
8000 Aarhus C - Danmark
CVR NR. 21 53 33 35

Erling Lauridsen - Dirigent

www.taekker.dk

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022/23	19
Koncernens balance pr. 30.09.2023	20
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23	24
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23	25
Koncernens noter	27
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23	37
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023	38
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23	40
Modervirksomhedens noter	41
Anvendt regnskabspraksis	46

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækker Europa A/S
Hack Kampmanns Plads 1-3 tv
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21533335
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Bestyrelse

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

Direktion

Jørn Tækker, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2024

Direktion

Jørn Tækker
direktør

Bestyrelse

Gert Kristiansen
formand

Henrik Steen Jensen
næstformand

Peter Boe Hauggaard-Nielsen

Rasmus Bach

Jørn Tækker

Andy Nørregaard Andersen

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 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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.

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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 28.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	208.496	289.256	176.685	143.018	222.368
Bruttoresultat	248.158	942.375	996.755	474.587	339.542
Driftsresultat	200.380	898.834	950.323	439.655	302.580
Resultat af finansielle poster	(21.021)	(24.416)	23.373	(25.087)	(86.122)
Årets resultat	144.581	677.352	760.091	385.897	201.317
Årets resultat ekskl. minoriteter	144.456	676.722	759.703	385.380	200.670
Balancesum	7.497.372	7.422.450	6.633.483	4.899.213	4.293.397
Investeringer i materielle aktiver	392.085	594.777	798.969	218.879	354.268
Egenkapital	4.051.822	3.934.641	3.337.689	2.597.998	2.222.501
Egenkapital ekskl. minoriteter	4.050.648	3.933.192	3.336.470	2.596.767	2.221.387
Pengestrømme fra driftsaktivitet	162.366	305.928	31.437	(246.934)	(113.137)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(197.578)	(220.129)	(803.285)	131.626	(763.266)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(157.768)	21.725	738.325	220.909	345.665
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	65	61	58	48	55
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	119,00	325,00	564,00	332,00	153,00
Nettomargin (%)	69,00	233,00	430,00	270,00	91,00
Egenkapitalforrentning (%)	4,00	19,00	26,00	16,00	9,00
Likviditetsgrad (%)	65,00	95,00	122,00	128,00	151,00
Afkastningsgrad (%)	3,00	13,00	16,00	9,00	7,00
Overskudsgrad (%)	96,00	309,00	538,00	307,00	136,00
Soliditetsgrad (%)	54,00	52,00	50,00	52,00	51,00

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):

Bruttoresultat * 100

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

Årets resultat * 100

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Likviditetsgrad (%):

Omsætningsaktiver

Kortfristet gæld * 100

Afkastningsgrad (%):

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Gennemsnitlige samlede aktiver * 100

Overskudsgrad (%):

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Nettoomsætningen * 100

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tækker koncernen opnåede i 2022/23 et resultat på t.kr 179.141 før skat.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og udviklingsjord udgør t.kr. 114.391. Heraf udgør den væsentligste del regulering af udviklingsjord.

Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret fortsat arbejdet med at tilpasse ejendomsporteføljen i Danmark. Der er yderligere i 22/23 frasolgt nogle få ejendomme/grundarealer udenfor vores primære områder.

Der er indkøbt 2 velbeliggende boligejendomme samt 2 erhvervsjendomme i Aarhus C. Herudover er købt en byggegrund med tilhørende lokalplan til et boligprojekt i Aarhus C.

Derudover er der fortsat afholdt omkostninger på eksisterende ejendomme bl.a. til opsætning af altaner, ombygninger, opdateringer samt energiforbedrende tiltag for at optimere udlejningen heraf.

I Nye er Svinget omfattende 62 boliger og 2 erhvervslejemål, færdiggjort og stod klar til indflytning d. 1. december 2022. I Svinget er 9 af boligerne solgt og de øvrige er udlejet og indgår således i Täckers ejendomsportefølje som øvrige udlejningsejendomme. De 2 erhvervslejemål er et lejemål, hvor NYMA har butik samt et fælleshus. Desuden er en af boligerne indrettet til en hotellejlighed.

Ud over ovenstående er der i Nye arbejdet med projektering af Solsikkekerne og Urterækkerne tegnet af henholdsvis CEBRA og Dorte Mandrup. Projekterne rummer samlet ca. 200 boliger med tilhørende fællesarealer så som beboerhuse, gæsteværelser samt faciliteter i mellemrummet.

Endvidere er opførelsen af Fællesskabets Hus påbegyndt. Fællesskabets Hus er en tidligere vandrekirke Tækker har fået overdraget fra Balle Sogn. Bygningen er oprindeligt opført som kirke og har fra 1995 til 2021 fungeret som sådan i Hvinningdal. I sin egenskab af vandrekirke er bygningen oprindeligt projekteret således at den kan skilles ad og flyttes. Det forventes at Fællesskabets Hus står genopført i Nye i løbet af 2024 og bygningen skal anvendes som fælleshus men ligeledes benyttes af Elev Sogn til kirkelige handlinger samt kontor for sognepræsten.

Lokalplanen for Nyes etape 2 er færdiggjort og forventes endeligt vedtaget i februar 2024. Lokalplanen omfatter ca. 150.000 etagemeter byggeret.

Finansiering

Koncernens langsigtede finansiering er for 80%'s vedkommende, realkreditlån. De sidste 20 % er banklån. Omkring 50% af realkreditlånene er fastforrentede lån på 1 og 1,5%, de resterende 50% er kort variabel rente samt F5, F7 og F8 lån. Alle banklån er variabel forrentede. Omkring 40% af realkreditlånene er afdragsfri.

Belåningsgraden udgør i gennemsnit omkring 55% af den bogførte værdi på selskabets ejendomsportefølje i Danmark og Tyskland. Selskabets jordarealer i bydelen Nye er som udgangspunkt ikke belånt.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

I forhold til budgetterne for 2022/23 er det primære resultat tilfredsstillende.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør t.kr 72.648, hvilket svarer til budgettet og forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Disse modeller indeholder ejendommens nuværende og forventede lejeindtægter og de vurderede afkastkrav. De 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 byggeretsmeterværdi.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at det kommende regnskabsår vil blive præget af en stabil aktivitet på det danske marked. Der forventes igangsat nye byggerier i Nye i det kommende år. Omfanget vil afhænge af markedet samt renter og byggepriser.

I det kommende år forventes et positivt resultat af den ordinære drift på samme niveau som indeværende år.

Særlige risici

Selskabets renterisici vurderes at være lav set i relation til ejendomsbranchen. Der henvises til afsnittet omkring finansiering.

Der er ikke indgået rente-SWAPs til afdækning af renterisikoen.

Koncernforhold



Redegørelse for samfundsansvar

Social og økonomisk ansvarlighed

Tækker anser fortsat social ansvarlighed som en helt naturlig del af at drive en ejendomsvirksomhed med alle tilhørende aktiviteter. Ansvarligheden afspejler sig i måden, som vi forvalter og istandsætter vores ejendomme på, konkret handling i forhold til vores byudvikling i Nye samt i vores relationer til kunder, medarbejdere, myndigheder, samarbejdspartnere, næste generation, bygherrer og den øvrige omverden. Vi stræber efter, på alle tænkelige måder, at være ordentlige og efter at opføre os ordentligt. Vi vil være en ordentlig udlejer, en dygtig samarbejdspartner og vi vil optræde med respekt overfor alle uanset stilling, køn, økonomisk formåen samt etnicitet.

Täckers forretningsmodel er overordnet set følgende hovedområder. Investering i og drift af velbeliggende bolig - og erhvervsejendomme primært i henholdsvis Aarhus og København, investering i og udvikling af jordarealer til bymæssig bebyggelse samt et bredt udsnit af ejendomsrelaterede service-, bygnings-, salgs-, udlejnings- og rådgivervydelse.

Tækker er en privatejet virksomhed hvor ejeren Jørn Tækker, ud fra en stærk iværksætter dreven ånd, stort engagement og en helt særlig indstilling, deltager aktivt i udviklingen og driften af virksomheden. Baggrunden herfor er bl.a. en høj grad af nysgerrighed og en stor passion for særlige steder, særlige ejendomme, særlig stemning og særlige projekter. Det er blandt andet den store opmærksomhed på at forene balancen mellem passion, hensyn og forretning der kendetegner virksomheden og i særdeleshed ideerne for byen Nye.

Tækker er drevet af mennesker til mennesker. Den nære og til tider meget lavpraktiske tilgang til projekterne er ligeledes grundstenene til arbejdet i Nye, hvor byen udvikles efter værdierne Liv, Balance og Variation.

I Nye har vores dagligvarebutik NYMA fortsat udviklingen som et aktivt socialt samlingspunkt i byen. NYMA er motor for byliv og dialog både indvendigt i butikken og udvendigt på Urtetorvet som summer af liv fra morgen til aften. NYMA holder løbende arrangementer for Nyes beboere herunder eksempelvis Folkekøkken, hvor butikken for en aften agerer restaurant, vinbar, baristakurser og pizza-aftener. NYMA er blevet det sted man mødes formelt og uformelt. Flere har løbende en hjemmearbejdsdag ved et bord i butikken, og andre mødes til en frokost eller en kop kaffe eller når familie og venner skal opleve det lokale liv og miljø. NYMA er et fast referencepunkt for store og små i Nye og langt de fleste er på fornavn med købmanden.

I Nye er der etableret både beboerhuse og fælleshuse hvilket har medført at foreningslivet har særdeles gode vilkår. Der er egentlige fællesspisninger i fælleshuset med deltagelse af ca. 50 beboere pr. gang. Der er ca. 25 aktive foreninger med aktiviteter der spænder lige fra plante- og dyrkningsfællesskaber, vinklub, krea-klub til børnelegegrupper og løbeklub. Foreningerne er drevet af Nyes beboere og de har alle deres udgangspunkt i Nyes fællesarealer, beboerhuse eller fælleshuse. Vi kan konstatere, at et målrettet fokus på værdige fælles faciliteter både inde og ude skaber nogle rum og mødesteder hvor tingene sker, og hvor man gerne vil være. Det er nemt for nye beboere at blive inkluderet socialt i fællesskaberne.

Beboerhusene indeholder gæsteværelser, som kan benyttes af de gæster som besøger beboerne i Nye. Herudover har vi etableret Hotel Neu som er et hotelkoncept med foreløbigt det ene hotelværelse der er i Svinget. Hotel receptionen er i NYMA og antallet af hotelværelser vil løbende vokse sammen med udviklingen af de forskellige projekter.

Byudvikling kræver meget mere og meget andet end blot boliger. De nævnte aktiviteter udenfor boligerne, i mellemrummet mellem boligerne, i NYMA og i beboerhuse, vil vi løbende understøtte, initiere, udvikle og forbedre over de næste mange år. Vi tror på, og vi oplever, at en helhjertet indsats omkring fællesskaber giver

en bedre by og ultimativt et bedre og mere indholdsrigt liv.

I 2022 modtog Tækker Byplanprisen. Byplanprisen, regnes bredt som den mest prestigefyldte i Danmark, tildeles af Dansk Byplanlaboratorium samt Arkitektforeningen og i 2022 var det første gang den blev givet til en privat virksomhed. Prisen anerkendte Tækker og Nye for at sætte nye standarder for fremtidens bæredygtige bysamfund gennem konkrete løsninger der skaber plads til natur, fællesskab og biodiversitet.

Ud over arbejdet i Nye er vi fortsat bevidste om, at vores ejendomme i både Aarhus og København har stor betydning for bybilledet, og vi gør en dyd ud af at drive og vedligeholde disse 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 tidssvarende faciliteter, som der er efterspørges.

Paradisgades Skole er et godt eksempel på ovenstående tilgang. I 22/23 er ejendommen indkøbt og ombygget med respekt for den oprindelige arkitektur og med bygningernes historiske anvendelse, som både traditionel grundskole og senere arkitektskole, in mente. I dag favner ejendommen et kreativt miljø bestående af kunstnere, arkitekter og designere og man registrerer fortsat bygningernes særlige sjæl, historiske oprindelse og fortid.

Miljø og klima

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende miljø og klima til stadighed kan være at vi belaster miljøet unødigt, f.eks. som følge af utidssvarende konstruktioner, energiløsninger og lignende, eller f.eks. brug af uhensigtsmæssige byggematerialer og produkter til opførelse eller renovering af ejendomme. Dette kan medføre et forhøjet aftryk på klimaet. Både i den daglige drift og ved nybyggeri og istandsættelser, vælger vi produkter og materialer med fokus på at undgå negativ påvirkning af miljøet.

I Nye har vi valgt, at 80 % af de byggerier vi opfører skal konstrueres i træ. De resterende 20 % kan være konstrueret i træ, men må også være eksempelvis beton. Sidstnævnte fordi byggerier kan være af en højde eller kompleksitet hvor bærende konstruktioner eller brandkrav gør, at beton kan være det bedste alternativ.

Endvidere ved vi, at drift af byggepladser er ressourcekrævende både i forhold til energiforbrug og spild af materialer. I de entreprisekontrakter vi indgår i Nye er det indskrevet som forudsætning, at overskudsmaterialer skal samles ind med henblik på genanvendelse. Det er endvidere besluttet, at restbyggematerialer fra koncernens samlede øvrige byggeaktivitet – store som små – skal gemmes og der bliver således ikke længere smidt brugbare materialer ud.

Genbrug har således et stadigt større fokus hos Tækker, og vi har gennem mange år samlet på gamle vinduer og døre der på den ene eller anden måde er blevet til overs. Materialerne finder deres anvendelse bl.a. i ejendomme som Paradisgades Skole eller i byggerier og mellemrummet i Nye, hvor de trækker historiske tråde tilbage mellem alt det nye.

I Nye har Renseværket været i drift i over et år. Renseværket håndterer alt overfladevand som samles i Nyes centrale regnvandsbassiner og distribuerer det herfra tilbage i boligerne, hvor vandet bruges til toiletskyl og tøjvask. I samtlige boliger er to vandmålere hvor den ene måler drikkevandsforbruget og den anden måler forbruget af sekundavand. I Nye har det vist sig at 40 % af det samlede vandforbrug udgøres af forbrug til toiletskyl og tøjvask. I Nye sparer man således grundvandsressourcen 40 % i forhold til traditionelle drikkevandsforsynede boligområder. I det seneste år har vi sammen med Aarhus Vand, og vores rådgivere omkring projektet, forsøgt at optimere den generelle drift af anlægget og undervejs også konkluderet at

anlægget er skalerbart og at modellen omkring sekundavand skal føres videre i etape 2 og i Nye som helhed.

Nye har siden starten i 2006 været planlagt med henblik på, at reducere behovet for privatbilisme og med vedtagelse af lokalplanen for Etape 1 i 2016 var der allerede fokus på nærheden til kollektiv trafik, herunder særligt letbanen. I de seneste år har vi arbejdet med udviklingen af etape 2, som omfatter ca. 1.600 boliger og som forventes vedtaget i februar 2024. I denne lokalplan er fokus på alternative transportformer og reduktion af privatbilisme skærpet. Gennem Nyes nærhed til letbanen samt et veludbygget netværk af fortove og stier kan Nye planlægges og udføres efter en reduceret parkeringsnorm. Det vil sige, at man i Nye kun etablerer ca. 50 % af de parkeringspladser der udføres i traditionelle byudviklingsområder. Herudover etableres parkeringspladserne samlet og væk fra hoveddøren således bilen ikke er nemmeste tilgængelige transportmulighed. Det er bevist at der er én til én sammenhæng mellem antallet af p-pladser, mængden af trafik og følgelig afledt CO₂ udledning.

I forlængelse af ovenstående parkeringsstrategi har vi fortsat udviklingen af vores delebilsordning Wemoov, således der også er et alternativ for de beboere der helt fravælger privat bilejerskab. I Nyes fremtidige udbygning vil delebilerne få de bedste og nemmest tilgængelige parkeringspladser – således vil kollektiv trafik og delebilismen blive prioriteret frem for privatbilisme.

Der sker meget omkring privatbilisme i disse år og overgangen fra fossilbiler til el-biler sker hurtigere end man forventede for bare få år siden. I Nye har vi løbende støttet denne overgang ved løbende at etablere el-ladestander. Senest er det besluttet at etablere 20 fælles ladestander som placeres i forbindelse med de kollektive parkeringspladser i Nye.

Ultimativt er det den lette trafik, herunder cykler og fodgængere, der skal have de bedste vilkår i Nye. Med vedtagelsen af Etape 2 planlægges en cykelstiforbindelse der kobler sig på Aarhus Kommunes netværk af cykelstier således tiden på cykel til bl.a. Aarhus C kortere og langt mere trafikssikker. Det bliver således et værdigt alternativ til både bilen og letbanen.

I forlængelse af arbejdet omkring mobilitet og reducerede parkeringsnormer har Tækker/Nye det seneste år deltaget i et EU finansieret Interreg projekt ved navn SHARE-North Squared. Projektet har til formål på tværs af europæiske landegrænser, at analysere og undersøge, ved praktiske eksempler, hvorledes reduktion eller transformation af parkeringspladser kan ændre transportvaner.

I Nye er vi bevidste om vores rolle og det faktum, at vi skal skabe nogle positive fysiske rammer om beboernes liv. Vi planlægger Nye med henblik på at fremme fællesskaber, yde en modvægt mod stigende tendenser omkring ensomhed og skabe større tryghed.

Vi gennemgår fortsat løbende vores ejendomme i den eksisterende portefølje med henblik energioptimering. Det primære fokus for disse gennemgang er belyningsforhold, unødigt varmetab fra tekniske installationer samt styring og regulering. Vores tilgang er praktisk og konkret.

I Nye er der tinglyst deklARATION om forbud mod at salte, gødske samt sprøjte på alle byens tilhørende arealer som er kommuneplanlagt til fremtidig byudvikling. Samspillet mellem at passe på naturen, opsamle regnvand til genbrug og det at lade byen udvikle sig naturligt har en stor positiv effekt på biodiversiteten i Nye. Netop biodiversitet spiller en helt central rolle i Nyes udvikling. Fra oprindeligt at have været kornmark har vi konstateret et rigt dyre og planteliv efter at naturen mellem bygningerne har fået lov at være natur. Nyes regnvandsbassiner har således også en vand- og naturkvalitet der er langt bedre end tilsvarende andre steder. Vi startede med at konstatere, at der fandtes Stor Vandsalamander i det øverste af Nyes regnvandsbassiner.

Denne kan vi konstatere nu har spredt sig til de øvrige bassiner. Den Store Vandsalamander er en truet dyreart som der flere steder i landet laves naturgenopretningsprojekter for at tiltrække og bevare. I Nye bor den i vores tekniske regnvandsinstallation. At der i et teknisk anlæg kan være de rette betingelse tilstede for at den Store Vandsalamander kan trives, viser os, at det er muligt at lave relativt intens byudvikling uden at gå på kompromis med naturen.

Vi har stort fokus på hvorledes vi transporterer os i internt i virksomheden. Vi cykler, hvor det er muligt, og har omlagt vores transport til primært at foregå med elbiler og et begrænset antal hybridbiler. Varevogne i Tækker Ejendomsservice og Gjellerupvejens Maskinsnedkeri er udskiftet til el-biler. Der er indkøbt 2 yderligere elbiler til transport på kontoret. Bildriften hos Tækker er fortsat samlet i selskabet Wemoov, som også står for delebilsordningerne i Nye samt på kontoret Toldkammeret.

Både beboerne i Nye samt medarbejdere hos Tækker benytter delebilsordningen.

Det er samlet set vores vurdering, at nævnte aktiviteter i 2022/23 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

I 2023/24 vil vi fortsætte og udvikle det arbejde vi har i gang og have fokus på at forbedre os inden for de områder vi arbejder, og særligt udbredelse og forbedring af infrastruktur og ladeløsninger i Nye vil have vores fortsatte fokus.

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

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende medarbejderforhold er stressrelaterede sygdomsforløb samt arbejdsulykker eller at vores medarbejdere ikke føler sig motiverede.

Vi har generelt fokus på ovenstående og via løbende dialog om arbejdsprocesser og sikkerhed forsøger vi at minimere risikoen for at disse forhold indtræffer. Vi ønsker hos Tækker aktiv at opretholde en arbejdsplads der fortsat kan tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere.

Tækker har gennem mange år haft en personalehåndbog som løbende et tilpasset, justeret og opdateret. Denne udleveres til alle medarbejdere ved ansættelse og den er et bilag til alle ansættelseskontrakter. Vores ønske er at holde og bevare de langsigtede relationer også internt for medarbejderne. Medarbejderne er den vigtigste ressource til fremdrift og udvikling, og derfor arbejder vi konstant på at sikre et sundt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Som ledelse prioriterer vi at være tilgængelige for en løbende dialog omkring opgaveløsninger eller om det der er svært. Vi forsøger at være åbne og transparente i vores tilgang og i vores dialog således der er tryghed og plads til at tage nogle individuelle hensyn.

Vi har et erklæret 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.

Grupper, der kan have svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet, forsøger vi at finde en plads til i organisationen, som vores del af vores samfundsansvaret. Nogle skal blot bruge en platform til at finde fodfæste på og andre er hos os i længere perioder. Vi arrangerer endvidere forskellige sociale aktiviteter såsom løb, studieture, sociale arrangementer samt sommer- og vinterfester i Danmark og udlandet. Vi har endvidere en

sundhedsforsikring for alle medarbejdere og der udarbejdes en årlig arbejdspladsvurdering (APV).

Tækker har de seneste år arbejdet med at den 1. fredag i hver måned er en fridag. Denne dag er med til at give en lidt længere pause og frigiver noget energi på andre tidspunkter.

Vi vurderer, at vores indsats i 2022/23 har bidraget til at opretholde gode medarbejderforhold.

I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus herpå.

Menneskerettigheder

Menneskerettigheder, herunder seksuelle krænkelser, 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 er at en medarbejder føler sig diskrimineret / krænket eller at en samarbejdspartner ikke udviser den fornødne tolerance i forhold til andre menneskers race eller seksuelle orientering. Hvis risikoen indtræffer kan det medføre overtrædelse af gældende lovgivning på området vedrørende menneskerettigheder samt seksuelle krænkelser. Vi har ikke en særskilt politik på området, men vi har en nul-tolerance vedrørende overtrædelser af menneskerettigheder samt krænkelser. 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 eller krænkelser i Tækker tidligere og således heller ikke i regnskabsåret i 2022/23.

Menneskerettigheder vil fortsat være vores fokus i de kommende år.

Kunderelationer og fokus på etiske retningslinjer

Tækker lever i den primære drift af at udleje erhvervsarealer til virksomheder og boliger til private med alle de services, dette indebærer. Vi tilstræber, at bevare længerevarende lejeforhold og konstruktiv dialog 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 at vi forsøger at sætte os i kundernes sted. Vi leverer en god kvalitet målrettet vores kunders behov, faglig sparring og så overholder vi de aftaler vi indgår. Det gælder ikke kun for kunder, men også for samarbejdspartnerne, leverandører, offentlige myndigheder herunder kommuner og øvrige, som er i kontakt med.

I forlængelse af vores kunderelationer har vi også fokus på korrupsion og bestikkelse. Vi vurderer, at den væsentligste risiko i denne forbindelse er, såfremt en medarbejder måtte anvende midler såsom gaver eller unødigt repræsentation til at opnå en uberettiget fordel hos en samarbejdspartner eller interessent eller omvendt. Hvis 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 skyldte hverken venne- eller økonomiske tjenester. Vi vil være attraktive i kraft af vores indsats, idéer samt ordholdenhed og ikke på grund af tjenester.

Vi stiller ikke kun store krav til os selv. Vi stiller også krav til vores samarbejdspartnerne, leverandører, underleverandører og underentreprenører vedrørende løn-, arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø. Vores medarbejderhåndbog omfatter et sæt etiske retningslinjer, som er gældende for virksomheden og samtlige medarbejdere. Det har stor betydning for både kvaliteten af vores arbejde men også i forhold til interne som eksterne relationer. Der er således regler for repræsentation samt en formuleret politik for eksempelvis modtagelse af gaver fra eksterne samarbejdspartnerne. Gaver til koncernens

ledelse og medarbejdere indgår i en fælles pulje som vi trækker lod om ved forskellige lejligheder i løbet af året.

Vi er ikke bekendt med overtrædelser af vores etiske retningslinjer i 2022/23 og det vil også være vores tilgang for de kommende år at undgå dette.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der er i øjeblikket ingen kvinder i koncernens bestyrelse, da bestyrelsessammensætningen i 2023 består af 6 mænd og 0 kvinder svarende 0%. Der er pt. ingen aktuelle planer om at ændre på bestyrelsens sammensætning. Kandidater bliver vurderet på samme vilkår. Det vil sige, at det er personlige og faglige kompetencer, der danner baggrund for beslutningerne og ikke hvilket køn kandidaten har. Bestyrelsens sammensætning forventes ikke ændret indenfor en 1-2 årig horisont, men over en længere periode vil der være fokus på at ændre i kønsfordelingen.

Bestyrelsens sammensætning

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	Måltal
Samlet bestyrelse	6	6	6	6	6	6
Mænd %	100%	100%	100%	100%	100%	83,33 %
Kvinder %	0%	0%	0%	0%	0%	16,67%

Tækker ønsker at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveau. Dette forventes at ske inden for 2-3 år. Den nuværende kønsfordeling er påvirket af, at Tækker befinder sig i en branche med en naturlig overvægt af mænd.

Vi sørger for, at stillingsopslag appellerer til begge køn. Det vil dog altid være kandidatens faglige og personlige kompetencer, der bliver udslagsgivende for ansættelse og ikke kønnet. Generelt for Tækker koncernen er kønsfordelingen 50% kvinder og 50% mænd.

Ledelsens sammensætning

	2022/23	2023/24	Måltal
Samlet ledelse	6	5	6
Mænd %	67%	80%	67%
Kvinder %	33%	20%	33%

Redegørelse for politik for dataetik

Mange af virksomhedens processer og arbejdsgange er funderet i virksomhedens IT systemer. Derfor er vi også opmærksomme på, hvordan medarbejderne håndterer og behandler disse data. Dette er derfor også beskrevet i virksomhedens medarbejderhåndbog. Vi ønsker også på dette område at fremstå som en seriøs samarbejdspartner, hvor sikkerhed og etik har høj prioritet.

Der er i virksomheden udarbejdet en omfattende dokumentation i relation til GDPR, som er i gang med at blive udrullet. Bl.a. er udarbejdet standarddokumenter, hvor kunder, medarbejdere og andre samarbejdspartnere underrettes om, hvordan data anvendes.

Vi anvender eksternt anerkendt serviceprovider til at overvåge og sikre vores data.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Nettoomsætning	2	208.496	289.256
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		114.391	812.286
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		7.693	7.724
Andre driftsindtægter		1.402	734
Vareforbrug		(24.802)	(102.844)
Andre eksterne omkostninger	3	(59.022)	(64.781)
Bruttoresultat		248.158	942.375
Personaleomkostninger	4	(42.298)	(39.545)
Af- og nedskrivninger		(5.480)	(3.996)
Driftsresultat		200.380	898.834
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(218)	(2.629)
Andre finansielle indtægter	5	43.043	54.590
Andre finansielle omkostninger	6	(64.064)	(79.006)
Resultat før skat		179.141	871.789
Skat af årets resultat	7	(34.560)	(194.437)
Årets resultat	8	144.581	677.352

Koncernens balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Erhvervede licenser		303	441
Erhvervede lignende rettigheder		2.500	2.500
Immaterielle aktiver	9	2.803	2.941
Grunde og bygninger		158.690	131.367
Investeringsejendomme		7.056.999	6.777.225
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.693	25.896
Forudbetalinger for materielle aktiver		3.724	0
Materielle aktiver	10	7.241.106	6.934.488
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.952	2.170
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.739	2.755
Finansielle aktiver	11	5.691	4.925
Anlægsaktiver		7.249.600	6.942.354
Fremstillede varer og handelsvarer		2.532	53.546
Aktiver bestemt for salg		15.130	0
Varebeholdninger		17.662	53.546

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.665	3.955
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.754	3.217
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.316	13.835
Andre tilgodehavender	26.174	29.666
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	6.696
Tilgodehavender	53.909	57.369
<hr/>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	27.016	133.484
Værdipapirer og kapitalandele	27.016	133.484
<hr/>		
Likvide beholdninger	149.185	235.697
<hr/>		
Omsætningsaktiver	247.772	480.096
<hr/>		
Aktiver	7.497.372	7.422.450
<hr/>		

Passiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		116.833	2.754
Overført overskud eller underskud		3.746.815	3.803.438
Forslag til udbytte for regnskabsåret		87.000	27.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		4.050.648	3.933.192
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		1.174	1.449
Egenkapital		4.051.822	3.934.641
Udskudt skat	12	566.807	576.608
Hensatte forpligtelser		566.807	576.608
Gæld til realkreditinstitutter		2.110.316	2.075.713
Bankgæld		302.961	249.923
Deposita		6.728	4.916
Modtagne forudbetalinger fra kunder		794	582
Anden gæld		77.790	77.149
Langfristede gældsforpligtelser	13	2.498.589	2.408.283
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	62.203	64.318
Bankgæld		58.479	255.194
Deposita		36.956	34.520
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.333	12.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.115	15.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.033	41.309
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.082	660
Skyldig skat		69.520	52.222
Anden gæld		78.433	26.119
Kortfristede gældsforpligtelser		380.154	502.918
Gældsforpligtelser		2.878.743	2.911.201
Passiver		7.497.372	7.422.450

Begivenheder efter balancedagen	1
Dagsværdioplysninger	15
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16
Eventualforpligtelser	17
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18
Transaktioner med nærtstående parter	19
Koncernforhold	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	100.000	2.754	3.803.438	27.000	3.933.192
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(27.000)	(27.000)
Overført til reserver	0	(2.754)	2.754	0	0
Årets resultat	0	116.833	(59.377)	87.000	144.456
Egenkapital ultimo	100.000	116.833	3.746.815	87.000	4.050.648

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.449	3.934.641
Udbetalt ordinært udbytte	(400)	(27.400)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	125	144.581
Egenkapital ultimo	1.174	4.051.822

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Driftsresultat		200.380	898.834
Af- og nedskrivninger		5.489	3.996
Ændringer i arbejdskapital	14	92.659	245.542
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(114.391)	(812.286)
Pengestrømme vedrørende primær drift		184.137	336.086
Modtagne finansielle indtægter		43.043	54.590
Betalte finansielle omkostninger		(64.064)	(79.006)
Refunderet/(betalt) skat		(750)	(5.742)
Pengestrømme vedrørende drift		162.366	305.928
Køb mv. af materielle aktiver		(392.134)	(595.776)
Salg af materielle aktiver		194.556	375.987
Køb af finansielle aktiver		0	(340)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(197.578)	(220.129)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(35.212)	85.799
Optagelse af lån		202.359	403.394
Afdrag på lån mv.		(115.411)	(305.649)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		0	72.411
Udbetalt udbytte		(27.400)	(80.400)
Ændring i kortfristet bankgæld		(196.715)	(57.798)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(20.601)	(10.233)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(157.768)	21.725
Ændring i likvider		(192.980)	107.524
Likvider primo		369.181	261.657
Likvider ultimo		176.201	369.181

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	149.185	235.697
Værdipapirer	27.016	133.484
Likvider ultimo	176.201	369.181

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Nettoomsætning

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Danmark	203.204	280.998
Tyskland	5.292	8.258
Geografiske markeder i alt	208.496	289.256

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	3.953	3.780
Skatterådgivning	956	1.041
Andre ydelser	1.382	1.328
	6.291	6.149

4 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	36.241	34.831
Pensioner	3.113	2.823
Andre omkostninger til social sikring	1.434	1.188
Andre personaleomkostninger	1.510	703
	42.298	39.545

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	65	61
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2022/23	Ledelses- vederlag 2021/22
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.378	3.753
	3.378	3.753

5 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	289	1.692
Renteindtægter i øvrigt	2.746	5.919
Dagsværdireguleringer	7.659	0
Øvrige finansielle indtægter	32.349	46.979
	43.043	54.590

6 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.642	1.532
Renteomkostninger i øvrigt	11.825	0
Valutakursreguleringer	614	0
Dagsværdireguleringer	9.527	37.701
Øvrige finansielle omkostninger	40.456	39.773
	64.064	79.006

7 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	41.156	11.969
Ændring af udskudt skat	(9.801)	176.827
Regulering vedrørende tidligere år	3.205	5.641
	34.560	194.437

8 Forslag til resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	87.000	27.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	80.000
Overført resultat	57.456	569.722
Minoritetsinteressers andel af resultatet	125	630
	144.581	677.352

9 Immaterielle aktiver

	Erhvervede licenser t.kr.	Erhvervede lignende rettigheder t.kr.
Kostpris primo	827	2.500
Kostpris ultimo	827	2.500
Af- og nedskrivninger primo	(386)	0
Årets afskrivninger	(138)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(524)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	303	2.500

10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	131.707	3.830.677	45.187	0
Overførsler	20.071	86.139	(676)	(105.534)
Tilgange	8.499	271.568	2.760	109.258
Afgange	(156)	(131.484)	(7.174)	0
Kostpris ultimo	160.121	4.056.900	40.097	3.724
Af- og nedskrivninger primo	(340)	0	(19.291)	0
Overførsler	205	0	428	0
Årets afskrivninger	(1.296)	0	(4.055)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	4.514	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.431)	0	(18.404)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	2.946.548	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	114.391	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(60.840)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	3.000.099	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	158.690	7.056.999	21.693	3.724

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

Koncernens ejendomsstyper består af nedenstående 4 kategorier.

- Ejendomme i Danmark værdiansat efter den afkastbaserede model.
- Udviklingsjord i Danmark værdiansat til forventede pris for en byggeretsmeter.
- Landbrugsjord værdiansat til kostpris.
- Ejendomme i Tyskland værdiansat til kvm pris.

Investeringssejendommene 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. 4,24% pr. 30.09.2023 mod 3,69% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 447 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 567 mio kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 180 mio.kr. Ejendommene målt efter den afkastbaserede model udgør 4.294.992 t.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", samt øvrige jordarealer. Jordarealerne er erhvervet med henblik på koncernens udvikling af bydelen "Nye". 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 1.500-4500 kr/m². Arealer uden for rammeområdet er værdiansat til kostpris. Gennemsnitlig byggeretspris er i alt: 1.600 kr/m²

Arealerne er som følge heraf værdiansat ud fra sammenlignelige arealer i området omkring byen, samt hvad lignende grunde er solgt til omkring Århus.

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 2.553 mio.kr.

Koncernen har erhvervet sig landbrugsarealer inkl. skovarealer som er værdiansat ud fra nedenstående principper:

Koncernens skovareal udgør 200 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 150.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 2.000 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 2.000 t.kr.

Koncernens agerjord areal er værdiansat ud fra det samlede areal i hektar og en skønnet prissætning pr. ha. Agerjord arealet udgør 49 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 180.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 490 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 490 t.kr.

Koncernens engjord areal er værdiansat ud fra det samlede areal i hektar og en skønnet prissætning pr. ha. Engjord arealet udgør 20 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 156.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 200 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 200 t.kr.

Restporteføljen i Tyskland vedrører en ejendom beliggende i Berlin der anvendes til boligudlejning, denne er værdiansat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin, på grundlag af m² priser på 3.200€. Den

samlede markedsværdi af den tyske ejendom er opgjort til 61 mio.kr. En forøgelse af m2 prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 6,13 mio.kr. En formindskelse af m2 prisen med 10% vil reducere værdien med 6,13 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 opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. For erhvervslejemål gælder der som hovedregel et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	4.799	2.755
Kostpris ultimo	4.799	2.755
Opskrivninger primo	(2.629)	0
Overførsler	2.847	0
Andel af årets resultat	(218)	0
Dagsværdireguleringer	0	984
Opskrivninger ultimo	0	984
Overførsler	(2.847)	0
Nedskrivninger ultimo	(2.847)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.952	3.739

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsudviklingselskabet Skæring NORD ApS	Aarhus	50,00

12 Udskudt skat

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Immaterielle aktiver	33	36
Materielle aktiver	739.478	722.962
Forpligtelser	(320)	(378)
Fremførbare skattemæssige underskud	(172.384)	(146.012)
Udskudt skat i alt	566.807	576.608

	2022/23	2021/22
Bevægelser i året	t.kr.	t.kr.
Primo	576.608	399.781
Indregnet i resultatopgørelsen	(9.801)	176.827
Ultimo	566.807	576.608

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.859	64.318	2.110.316	1.847.145
Bankgæld	9.785	0	302.961	263.821
Deposita	0	0	6.728	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	794	0
Anden gæld	559	0	77.790	71.254
	62.203	64.318	2.498.589	2.182.220

14 Ændring i arbejdskapital

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	35.884	287.725
Ændring i tilgodehavender	(3.236)	(47.150)
Ændring i leverandørgæld mv.	60.011	4.967
	92.659	245.542

15 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede Værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	27.016
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	740

16 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	78	78

17 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en retssag i Tyskland, omhandlende salg af ejendomme gennemført i tidligere regnskabsår. Det er ledelsens vurdering, at selskabets finansielle stilling ikke vil blive påvirket heraf, da ledelsen forventer, at selskabet vil vinde retssagen.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Værdi af ejendomme pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld udgør 4,9 mia. kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 27 mio. kr. stillet til sikkerhed. Bankgælden udgør pr statusdagen 338 mio kr.

19 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

20 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Tækkersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

21 Dattervirksomheder

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

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

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

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

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

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

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

Contravel ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

ES Skejbyparken ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

ES Vesterbro Torv 1-3 ApS, Aarhus, 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 1.1 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

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

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

Ejendomsselskabet Høvej 50 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Høvej 36 ApS, Aarhus, 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 Elevej 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, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 73 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Renseværket 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 Jægergårdsvej 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

Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

Ejendomsselskabet Graham Bells Vej 17A ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Frederiksgade 86 (Parkering) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 22-26 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Skæringvej 134 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Vester Allé 6 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Lille torv 2 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Frederiksgade 94 (Rema) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 15 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS
Ejendomsselskabet Fiskerivej 12 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS

Holdingselskabet Marselisborg Allé 3A ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

Ejendomsselskabet Marselisborg Allé 3A ApS, Aarhus, 100% ejet af Holdingselskabet Marselisborg Allé 3A ApS

Nyma Holding A/S, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

Nyma Foodlab ApS, Aarhus, 100% ejet af Nyma Holding A/S
Nyma Svinget ApS, Aarhus, 100% ejet af Nyma Holding A/S

Selskaber 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%
Ejendomsselskabet Graven 21 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Administration ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mandhusvej 18 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 50 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Ahlefeldtsgade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 57-59 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 2 ApS, Aarhus, 100%
Oasis Bay ApS, Aarhus, 100%
Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Aarhus, 80%
Ejendomsselskabet Jyllands Allé 5 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Klosterport 6/Nørre Alle 23C ApS, Aarhus, 100%
Tækker Media ApS, Aarhus, 100%
Tækker Ejendomsformidling ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Lars Kruses Gade 2B ApS, Aarhus, 100%
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100%
Berlin Boligformidling ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlystvej 28 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 17 ApS, Aarhus, 100%
Finans Aarhus ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Paradisgade 4 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Vejlegade 10 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Stadion Allé 42-44 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Dalgas Avenue 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Hallsti-Istedgade ApS, Aarhus, 100%
Tækker Natur ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Odensegade 22 ApS, Aarhus, 100%
European Cargo ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Badstuegade 1E ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Studsgade 33 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 25 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marselisborg Alle' 27-29 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Randersvej 395 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Pakhus 13 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 43A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Olof Palmes Alle' 37-39 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet 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%
Ejendomsselskabet Montanagade 64 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Bogensegade 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Rudolph Wulffs Gade 11 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Berlin ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 7 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Balsgårdsvej 9 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Irland ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Fåborggade 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 21 & 31 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marienlyst 36 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Janus la Cours Gade 10A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Heiberggade 7 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade 41 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Gl. Kongevej 22, Ans ApS, Ans, 100%
HTT Konsulenter ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 11 ApS, Aarhus 100%
Tækker Grønland ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet III af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet II af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Gjellerupvej 85 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Elevvej 99 ApS, Aarhus, 100%
Gjellerup Tømrer & Snedker ApS, Aarhus, 100%

Tilknyttede virksomheder udlandet

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

Pink Tulip GmbH, Berlin

Pink Rose GmbH, Berlin

Red Rose GmbH, Berlin

Ejet 100% af Tækker Irland ApS

Carbury and Cold Island Air LTD, Irland

Ejet 100% af Tækker Europa ApS

Black Rose GmbH, Berlin

PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Nettoomsætning	1	61	66
Andre eksterne omkostninger		(19.243)	(14.709)
Bruttoresultat		(19.182)	(14.643)
Personaleomkostninger	2	(6.709)	(6.751)
Af- og nedskrivninger		(212)	(579)
Driftsresultat		(26.103)	(21.973)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		146.333	705.935
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(218)	(2.629)
Andre finansielle indtægter	3	55.611	53.101
Andre finansielle omkostninger	4	(29.009)	(64.424)
Resultat før skat		146.614	670.010
Skat af årets resultat	5	(2.158)	6.712
Årets resultat	6	144.456	676.722

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.928	2.045
Materielle aktiver	7	1.928	2.045
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.113.461	3.068.705
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.952	2.170
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.739	2.755
Deposita		542	542
Finansielle aktiver	8	3.119.694	3.074.172
Anlægsaktiver		3.121.622	3.076.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.376.104	1.291.591
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.316	13.835
Udskudt skat	9	108.289	109.369
Andre tilgodehavender		12.761	9.838
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	6.696
Periodeafgrænsningsposter	10	3	315
Tilgodehavender		1.511.473	1.431.644
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.991	133.483
Værdipapirer og kapitalandele		26.991	133.483
Likvide beholdninger		131.009	142.573
Omsætningsaktiver		1.669.473	1.707.700
Aktiver		4.791.095	4.783.917

Passiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.605.564	2.463.298
Overført overskud eller underskud		1.258.084	1.342.894
Forslag til udbytte for regnskabsåret		87.000	27.000
Egenkapital		4.050.648	3.933.192
Bankgæld		12	8.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		735	967
Gæld til tilknyttede virksomheder		737.000	839.108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.082	262
Anden gæld		618	1.537
Kortfristede gældsforpligtelser		740.447	850.725
Gældsforpligtelser		740.447	850.725
Passiver		4.791.095	4.783.917
Dagsværdioplysninger	11		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	100.000	2.463.298	1.342.894	27.000	3.933.192
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(27.866)	27.866	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(27.000)	(27.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(2.847)	2.847	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(72.400)	72.400	0	0
Årets resultat	0	245.379	(187.923)	87.000	144.456
Egenkapital ultimo	100.000	2.605.564	1.258.084	87.000	4.050.648

Modervirksomhedens noter

1 Nettoomsætning

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Danmark	61	66
Geografiske markeder i alt	61	66

2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	5.996	6.098
Pensioner	670	601
Andre omkostninger til social sikring	43	52
	6.709	6.751
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	Ledelses- vederlag 2022/23	Ledelses- vederlag 2021/22
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.378	3.753
	3.378	3.753

3 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.787	46.378
Renteindtægter i øvrigt	2.704	1.057
Dagsværdireguleringer	740	0
Øvrige finansielle indtægter	1.380	5.666
	55.611	53.101

4 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.948	25.992
Renteomkostninger i øvrigt	376	208
Valutakursreguleringer	585	274
Dagsværdireguleringer	0	37.701
Øvrige finansielle omkostninger	100	249
	29.009	64.424

5 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	(6.697)
Ændring af udskudt skat	1.080	(4.868)
Regulering vedrørende tidligere år	1.078	4.853
	2.158	(6.712)

6 Forslag til resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	87.000	27.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	80.000
Overført resultat	57.456	569.722
	144.456	676.722

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	5.200
Tilgange	95
Kostpris ultimo	5.295
Af- og nedskrivninger primo	(3.155)
Årets afskrivninger	(212)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.367)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.928

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	605.407	4.799	542
Tilgange	26.875	0	0
Afgange	(7.552)	0	0
Kostpris ultimo	624.730	4.799	542
Opskrivninger primo	2.463.298	(2.629)	0
Overførsler	0	2.847	0
Andel af årets resultat	125.699	(218)	0
Udbytte	(72.400)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(27.866)	0	0
Opskrivninger ultimo	2.488.731	0	0
Overførsler	0	(2.847)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(2.847)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.113.461	1.952	542

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsudviklingsselskabet Skæring NORD ApS	Aarhus	ApS	50,00

9 Udskudt skat

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Materielle aktiver	47	26
Fremførbare skattemæssige underskud	108.242	109.343
Udskudt skat i alt	108.289	109.369

Bevægelser i året	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Primo	109.369	104.501
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.080)	4.868
Ultimo	108.289	109.369

Udskudte skatteaktiver

Det er ledelsens vurdering at udskudte skatteaktiver indregnes til fuld værdi, da disse forventes at kunne anvendes ved fremtidige avancer ved salg af investeringsejendomme i koncernen samt modregning i dagsværdireguleringen heraf. Koncernens udskudte skatter udgør en betydelig skatteforpligtelse baseret på

dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

11 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	26.991
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	740

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	58.709	60.578
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	58.631	60.500

13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 27 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 0 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. 30.09.2023 har en positiv egenkapital.

Selskabet har stillet anparterne i Ejendomsselskabet Paradisgade 4 ApS og Ejendomsselskabet Studsgade 33 ApS til sikkerhed for datterselskabers bankgæld i Vestjysk Bank som pr statusdagen udgør 45 mio kr.

Selskabet har kautioneret for samtlige tyske selskabers bankgæld. Gælden udgør 29 mio kr. De tyske selskaber fremgår af selskabslisten s. 34 i regnskabet.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Nørreport 26 A/S' bankgæld der pr statusdagen udgør: 1,7 mio.

Selskabet har stillet et bankindestående på 338 t.kr. som kaution for Solbakken Etape 1.1 A/S, Nye Holding ApS,

Sneglehusene ApS' mellemværende med Sparekassen Danmark.

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers bankgæld hos Vestjysk Bank der pr status udgør 338 mio kr.

Bolig Østbirk ApS

Ejd. selskabet Allinggårdsvej 154 ApS

Ejd. selskabet Paradisgade 4 ApS

Ejd. selskabet Vejlegade 10 ApS

Ejd. selskabet Christiansgade 4 ApS

Ejd. selskabet Fiskerivej 12 ApS

Ejd. selskabet Frederiksgade 86 ApS

Ejd. selskabet Frederiksgade 88 ApS

Ejd. selskabet Frederiksgade 94 ApS

Ejd. selskabet Nørrebrogade 22-26 ApS

Ejd. selskabet Skt. Pauls Gade 15 ApS

Ejd. selskabet Skæringvej 134 ApS

Ejd. selskabet Vester Allé 6 ApS

Ejd. selskabet Nørreport 28-30 ApS

Ejd. selskabet Lille Torv 2 ApS

Ejd. selskabet Studsgade 33 ApS

Ejd. selskabet Katrinebjergvej ApS

Gjellerupvejens Tømrer og Snedker ApS

Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS

Solsikken Nye ApS

Svinget Nye ApS

Skytower ApS

For ovenstående bankgæld er der ligeledes stillet sikkerhed med et værdipapirdepot som pr statusdagen udgør 27 mio kr.

Selskabet har endvidere kautioneret for alle datterselskabers realkreditgæld der pr. status udgør 2.162 mio.kr.

15 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

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. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

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

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 og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder 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, der er 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.

Resultatopgørelsen

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 målt til dagsværdi på balancedagen.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien 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 o.l.

Dagsværdien for de tyske ejendomme samt enkelte danske ejendomme opgøres ved anvendelse af m2 priser gældende i markedet.

Selskabets investeringsejendomme i form af jordarealer måles efter følgende principper:

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt jordareal på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m2. Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og 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.

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, 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 skat.

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 aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.