



Tækker Europa A/S

Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21533335

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.02.2022

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020/21	15
Koncernens balance pr. 30.09.2021	16
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21	19
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21	20
Koncernens noter	22
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21	32
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021	33
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21	35
Modervirksomhedens noter	36
Anvendt regnskabspraksis	40

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækker Europa A/S

Hack Kampmanns Plads 1-3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21533335

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Bestyrelse

Gert Kristiansen, formand

Henrik Steen Jensen, næstformand

Jørn Tækker

Andy Nørregaard Andersen

Peter Boe Hauggaard-Nielsen

Rasmus Bach

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2022

Direktion

Jørn Tækker

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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 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 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 22.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Steen Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	176.685	143.018	222.368	139.048	112.959
Bruttoresultat	996.755	474.587	339.542	334.011	630.098
Driftsresultat	950.323	439.655	302.580	306.142	605.619
Resultat af finansielle poster	23.373	(25.087)	(86.122)	24.666	(97.810)
Årets resultat	760.091	385.897	201.317	308.801	408.840
Årets resultat ekskl. minoriteter	759.703	385.380	200.670	306.334	408.840
Balancesum	6.633.483	4.899.213	4.293.397	3.933.918	3.336.393
Investeringer i materielle aktiver	798.969	218.879	354.268	833.366	511.937
Egenkapital	3.337.689	2.597.998	2.222.501	2.023.184	1.714.383
Egenkapital ekskl. minoriteter	3.336.470	2.596.767	2.221.387	2.020.717	1.714.383
Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.437	(246.934)	(113.137)	(106.259)	53.692
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(803.285)	131.626	(763.266)	255.052	229.282
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	738.325	220.909	345.665	(148.651)	(213.101)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	58	48	55	45	35
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	564	332	153	240	558
Nettomargin (%)	430	270	91	222	362
Egenkapitalforrentning (%)	26	16	9	17	27
Likviditetsgrad (%)	122	128	151	100	202
Afkastningsgrad (%)	16	9	7	8	15
Overskudsgrad (%)	538	307	136	220	542
Soliditetsgrad (%)	50	52	51	51	29

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 og Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tækker koncernen opnåede i 2020/21 et resultat på t.kr 973.696 før skat.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og udviklingsjord udgør t.kr. 902.065. Heraf udgør den væsentligste del regulering af udviklingsjord.

Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret arbejdet med at tilpasse ejendomsporteføljen i Danmark. Der er frasolgt nogle få ejendomme udenfor vores primære områder.

Til gengæld er indkøbt nogle velbeliggende ejendomme i Aarhus.

Derudover er der fortsat afholdt omkostninger på eksisterende ejendomme, bl.a. til opsætning af altaner samt energioptimering for at optimere udlejningssituationen.

I Nye er færdiggjort 20 lejligheder, som alle er udlejet, derudover er der to igangværende projekter, Sneglehusene og Svinget. Sneglehusene som omfatter 93 boliger er færdiggjort og indflytningsklare den 1. december 2021. Svinget består af 62 enheder, erhverv og boliger. Disse forventer færdige i efteråret 2022. Renseværket som leverer genbrugsvand til vask og toiletskyt er ibrugtaget i august 2021. Der arbejdes med igangsætning af yderligere 2 projekter her i 2022.

Der arbejdes på salg af de sidste tyske ejendomme, der forventes effektueret i løbet af de næste 6-9 måneder.

Finansiering

Koncernens finansiering er hovedsageligt fastforrentede 1% og 1,5% realkreditlån med afdrag. Belåningsgraden udgør i gennemsnit omkring 60% 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 2020/21 er det primære resultat tilfredsstillende.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør t.kr 72.000, 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.

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 stabil aktivitet på det danske marked. Aktivitetsniveauet i Nye forventes at være på samme niveau som i indeværende regnskabsår, da nye projekter igangsættes når igangværende projekter afsluttes.

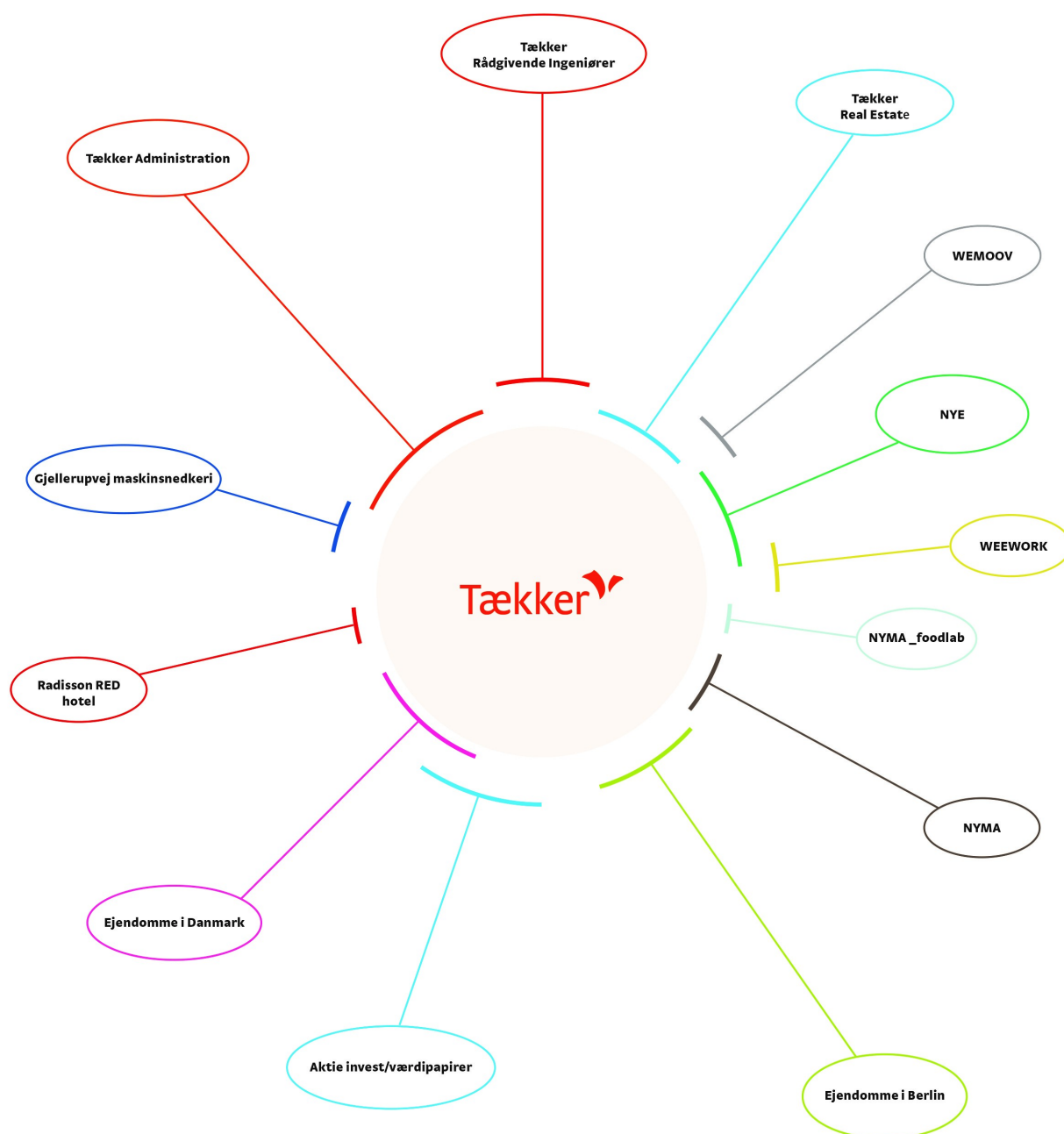
I det kommende år forventes et positivt resultat af den ordinære drift på samme niveau som indeværende år.

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

Täckers forretningsmodel er overordnet set 3 hovedområder, investering i og drift af velbeliggende bolig- og erhvervsejendomme primært i henholdsvis Aarhus, København. Investering i og udvikling af jordarealer til bymæssig bebyggelse. Tækker tilbyder derudover et bredt udsnit af ejendomsrelaterede services-, bygnings-, salgs-, udlejnings- og rådgivningsydelser.

Tækker Group er en privatejet virksomhed hvor ejeren Jørn Tækker, ud fra en stærk iværksætter dreven ånd og indstilling, deltager aktivt i udviklingen og driften af virksomheden. Baggrunden herfor er bl.a. en høj grad af nysgerrighed og en stor passion for ejendomsbranchen hvilket kendetegner virksomheden og i særdeleshed ideerne for byen Nye.

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

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 tidssvarende 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.

I det forløbne år har Coronaen været en del af dagligdagen, også hos Tækker. Vi har udvist fornøden fleksibilitet både i forhold til kunder og medarbejdere. Der har været givet henstand med lejebetaling til de hårdest ramte brancher. I forhold til medarbejderne har der været udstrakt mulighed for hjemmearbejde samt fokus på rengøring og afstand på arbejdspladsen.

Tiltagene har været med til at sikre virksomheden mod væsentlige negative påvirkninger fra Coronakrisen.

I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus på de nuværende fokusområder.

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. Dette vil kunne 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 udviklet et system for håndtering af overfladevand, hvor alt vand samles i centrale regnvandsbassiner og derfra pumpes tilbage i boligerne hvor vandet bruges til toiletskyl og tøjvask. De første test og registreringer har vist, at vi med dette system sparer grundvandsressourcen for 40% i forhold til traditionelt drikkevandsforsynede boliger.

Endvidere er Nye planlagt med henblik på at reducere behovet for privatbilisme ved, via et gennemtænkt netværk af fortove og stier, at fremme adgangen til kollektiv trafik, udbrede og etablere delebilsordninger og gøre den lette trafik til det nemme valg og samtidig gøre det lidt mindre fremkommeligt for bilister. I Nye er vi bevidste om vores rolle og det faktum, at vi skaber rammerne om folks liv. Vi planlægger Nye med henblik på at fremme fællesskaber, modvirke ensomhed og skabe tryghed. De første byggerier i Nye er blevet præmieret af Aarhus Kommune for arkitektur og uderum.

Vi gennemgår løbende vores ejendomme i den eksisterende portefølje med henblik energioptimering. Der er udført et katalog med relevante screeningstiltag som grundlag for disse gennemgange. Der er udført et katalog til opfølgning på disse. I Nye er der tinglyst deklaration om forbud mod at salte, gødske samt sprøjte på alle byens tilhørende jorde i udvikling. Ud over at passe på miljøet og pleje det unikke i byen, stiller vi også krav til os selv om at medvirke aktivt i udviklingen af Aarhus. I Nye, nord for Aarhus, udformes af bymiljøer og bynatur samt faciliteter, der giver nye muligheder for byens borgere og gæster. Der er allerede etableret fællesskaber omkring drivhuse, planter, legepladser, beboer- og 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 bilparken til mere klima venlige biler. I 20/21 har vi yderligere udskiftet flere biler til el. Hele vores bildrift er samlet i selskabet Wemoov, som også står for delebilsordningerne i Nye samt på kontoret Toldkammeret.

Både beboerne i Nye samt medarbejdere benytter delebilsordningen.

Vi vurderer samlet, at vores aktiviteter i 2020/21 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

Vi vil i 2021/22 have fokus på at sikre energioptimering i form af fokus på LED/lavenergi lyskilder, at udskifte energi-tunge og utidssvarende hvidevarer.

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 motiveret. Såfremt risikoen indtræffer kan det medføre, at vi får udfordringer med at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere.

Tækker Group har udarbejdet en personalehåndbog, der udleveres til alle medarbejdere 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 sygedages 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 sommer- og vinterfester i Danmark og udlandet. Vi har endvidere en sundhedsforsikring for alle medarbejdere og der udarbejdes en årlig arbejdspladsvurdering (APV). Tækker har med succes gennemført at den 1. fredag i måneden er tvungen fridag for alle medarbejdere, hvilket er med til at øge arbejdsglæden samt motivationen.

Vi vurderer, at vores indsats i 2020/21 har bidraget til at opretholde gode medarbejderforhold. I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus på de nuværende fokusområder.

Menneskerettigheder

Vi er opmærksomme på at 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 Group tidligere og således heller ikke i regnskabsåret i 2020/21.

I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus på de nuværende fokusområder.

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 at overholde aftaler, er i højsædet. Det gælder ikke kun for kunder, men også for samarbejdspartnerne, leverandører, offentlige myndigheder herunder kommuner og øvrige, som er i kontakt med. Som en del af fokus på kunderrelationer har vi også fokus på korrupsion og bestikkelse. Vi vurderer, at den væsentligste risiko i denne forbindelse er, 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 arbejder på 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 har fået 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 2020/21. I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus på de nuværende fokusområder.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der er i øjeblikket ingen kvinder i koncernens bestyrelse, da bestyrelsessammensætningen i 2021 består af 6 mænd. Der er pt. ingen aktuelle planer om at ændre på bestyrelsens sammensætning. Men i forbindelse med kommende ændringer i bestyrelsen er det hensigten at øge andelen af kvinder i ledelsen. 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.

Tækker ønsker at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveau. 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 40% kvinder og 60% mænd.

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 3-4 ejendomme i Berlin.

Koncernens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	2	176.685	143.018
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		902.065	416.515
Andre driftsindtægter		0	984
Vareforbrug		(10.384)	(41.014)
Andre eksterne omkostninger	3	(71.611)	(44.916)
Bruttoresultat		996.755	474.587
Personaleomkostninger	4	(43.662)	(32.187)
Af- og nedskrivninger		(2.770)	(2.745)
Driftsresultat		950.323	439.655
Andre finansielle indtægter	5	60.696	10.023
Andre finansielle omkostninger	6	(37.323)	(35.110)
Resultat før skat		973.696	414.568
Skat af årets resultat	7	(213.605)	(28.671)
Årets resultat	8	760.091	385.897

Koncernens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Erhvervede licenser		230	320
Erhvervede varemærker		0	0
Erhvervede lignende rettigheder		2.500	2.500
Immaterielle aktiver	9	2.730	2.820
Grunde og bygninger		46.994	46.876
Investeringsejendomme		5.833.322	4.140.225
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.163	11.438
Materielle aktiver	10	5.906.479	4.198.539
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.997	25.934
Finansielle aktiver	11	36.997	25.934
Anlægsaktiver		5.946.206	4.227.293
Fremstillede varer og handelsvarer		366.760	303.211
Varebeholdninger		366.760	303.211
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.496	17.719
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	196
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7
Andre tilgodehavender		54.364	55.607
Tilgodehavender		58.860	73.529
Andre værdipapirer og kapitalandele		206.888	160.141
Værdipapirer og kapitalandele		206.888	160.141
Likvide beholdninger		54.769	135.039
Omsætningsaktiver		687.277	671.920
Aktiver		6.633.483	4.899.213

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		3.236.470	2.476.767
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		3.336.470	2.596.767
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent		1.219	1.231
Egenkapital		3.337.689	2.597.998
Udskudt skat	12	399.781	173.071
Andre hensatte forpligtelser	13	2.056	13.658
Hensatte forpligtelser		401.837	186.729
Gæld til realkreditinstitutter		2.041.276	1.584.241
Bankgæld		212.308	0
Deposita		5.435	4.527
Anden gæld		71.687	71.254
Langfristede gældsforpligtelser	14	2.330.706	1.660.022
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	54.383	36.128
Bankgæld		312.992	201.267
Deposita		42.825	27.015
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	12.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.557	35.288
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.700	24.214
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		328	0
Skyldig skat		40.355	53.430
Anden gæld		54.111	64.224
Kortfristede gældsforpligtelser		563.251	454.464
Gældsforpligtelser		2.893.957	2.114.486
Passiver		6.633.483	4.899.213
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		

Koncernforhold	19
Dattervirksomheder	20

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	100.000	2.476.767	20.000	2.596.767	1.231
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000)	(20.000)	(400)
Årets resultat	0	759.703	0	759.703	388
Egenkapital ultimo	100.000	3.236.470	0	3.336.470	1.219
					I alt t.kr.
Egenkapital primo					2.597.998
Udbetalt ordinært udbytte					(20.400)
Årets resultat					760.091
Egenkapital ultimo					3.337.689

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Driftsresultat		950.323	439.655
Af- og nedskrivninger		2.770	2.745
Ændringer i arbejdskapital	15	(33.408)	(269.562)
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(902.065)	(416.515)
Øvrige reguleringer		(9.586)	(343)
Pengestrømme vedrørende primær drift		8.034	(244.020)
Modtagne finansielle indtægter		60.696	10.023
Betalte finansielle omkostninger		(37.323)	(35.110)
Refunderet/(betalt) skat		30	22.173
Pengestrømme vedrørende drift		31.437	(246.934)
Køb mv. af materielle aktiver		(798.969)	(187.689)
Salg af materielle aktiver		0	317.666
Køb af finansielle aktiver		(4.316)	0
Salg af finansielle aktiver		0	1.649
Pengestrømme vedrørende investeringer		(803.285)	131.626
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(771.848)	(115.308)
Optagelse af lån		683.000	135.000
Afdrag på lån mv.		(36.000)	(31.000)
Udbetalt udbytte		(20.400)	(10.400)
Ændring af deposita		0	1.000
Ændring i kortfristet bankgæld		111.725	126.309
Pengestrømme vedrørende finansiering		738.325	220.909
Ændring i likvider		(33.523)	105.601
Likvider primo		295.180	189.579
Likvider ultimo		261.657	295.180

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	54.769	135.039
Værdipapirer	206.888	160.141
Likvider ultimo	261.657	295.180

Koncernens noter

1 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 3-4 ejendomme i Berlin.

2 Nettoomsætning

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Danmark	169.427	129.299
Tyskland	6.899	13.719
Irland	359	0
Geografiske markeder i alt	176.685	143.018

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Lovpligtig revision	3.500	3.050
Skatterådgivning	901	716
Andre ydelser	538	1.093
	4.939	4.859

4 Personaleomkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Gager og lønninger	39.632	28.074
Pensioner	2.138	2.051
Andre omkostninger til social sikring	1.362	870
Andre personaleomkostninger	530	1.192
	43.662	32.187
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	58	48

	Ledelses- vederlag 2020/21 t.kr.	Ledelses- vederlag 2019/20 t.kr.
Direktion	5.098	3.432
Bestyrelse	750	750
	5.848	4.182

5 Andre finansielle indtægter

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Dagsværdireguleringer	49.000	0
Øvrige finansielle indtægter	11.696	10.023
	60.696	10.023

6 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	800	430
Øvrige finansielle omkostninger	36.523	34.680
	37.323	35.110

7 Skat af årets resultat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Aktuel skat	3.820	20.897
Ændring af udskudt skat	226.710	7.308
Regulering vedrørende tidligere år	(16.925)	466
	213.605	28.671

8 Forslag til resultatdisponering

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	20.000
Overført resultat	759.703	365.380
Minoritetsinteressers andel af resultatet	388	517
	760.091	385.897

Udbytte udloddet efter balancedagen

Ekstraordinært udbytte	80.000	0
------------------------	--------	---

9 Immaterielle aktiver

	Erhvervede licenser t.kr.	Erhvervede varemærker t.kr.	Erhvervede lignende rettigheder t.kr.
Kostpris primo	487	185	2.500
Kostpris ultimo	487	185	2.500
Af- og nedskrivninger primo	(167)	(185)	0
Årets afskrivninger	(90)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(257)	(185)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230	0	2.500

10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	47.060	2.793.937	25.287
Tilgange	4.171	775.980	18.818
Afgange	(3.972)	(7.934)	(1.735)
Kostpris ultimo	47.259	3.561.983	42.370
Af- og nedskrivninger primo	(184)	0	(13.849)
Årets afskrivninger	(81)	0	(2.599)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	241
Af- og nedskrivninger ultimo	(265)	0	(16.207)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.346.288	0
Årets dagsværdireguleringer	0	902.065	0
Tilbageførsel ved afgang	0	22.986	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	2.271.339	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.994	5.833.322	26.163

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. 3,6% pr. 30.09.2021 mod 3,8% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 425 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 562 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 126 mio.kr. ud fra ejendomsværdi på 3.540 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:

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 450-4500 kr/m². Arealer uden for rammeområdet er værdiansat til kostpris.

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

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

Den samlede værdi af ejendomme, der er optaget til kostpris, salgsværdi eller jordarealer er opgjort til samlet 1.965 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 niveauet 2.000€ til 5.000€. Den samlede markedsværdi af de tyske ejendomme er opgjort til 329 mio.kr. En forøgelse af m² prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 33 mio.kr. En formindskelse af m² prisen med 10% vil reducere værdien med 33 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	29.184	25.325
Tilgange	0	4.316
Afgange	(29.184)	0
Kostpris ultimo	0	29.641
Opskrivninger primo	(29.184)	609
Dagsværdireguleringer	0	6.747
Tilbageførsel ved afgange	29.184	0
Opskrivninger ultimo	0	7.356
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	36.997

12 Udskudt skat

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	173.071	180.379
Indregnet i resultatopgørelsen	226.710	(7.308)
Ultimo	399.781	173.071

13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forventede omkostninger tilknyttet den tyske ejendomsportefølje.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	54.383	36.128	2.041.276	1.400.000
Bankgæld	0	0	212.308	0
Deposita	0	0	5.435	0
Anden gæld	0	0	71.687	71.254
	54.383	36.128	2.330.706	1.471.254

15 Ændring i arbejdskapital

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(38.060)	(233.731)
Ændring i tilgodehavender	(10.820)	17.496
Ændring i leverandørgæld mv.	15.472	(53.327)
	(33.408)	(269.562)

16 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	804	717

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Værdi af ejendomme pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld udgør 3,9 mia. kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1,7 mia. kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 37 mio. kr. stillet til sikkerhed.

18 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.

19 Koncernforhold

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

20 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
Ejendomsselskabet Østergårds Alle 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
Ejendomsselskabet Elevej 99 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

JTHG Holding ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

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

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

HTT Konsulenter ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

Selskab II Holding ApS, Aarhus, 100% ejet af HTT Konsulenter 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%
Tækker 50 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%
Weberwiese Danmark 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%
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%
Finans Aarhus ApS, Aarhus, 100%
JC Berlin ApS samt dennes datterselskab JCB Immobilien, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet af 2. november 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 Green Keeping ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Odensegade 22 ApS, Aarhus, 100%
European Cargo ApS, Aarhus, 100%
NYMA Foodlab ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet JT DK 1 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus, 100%
Tolløkke ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus, 100%
Tatamu 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 Mølsgade 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 Harald Selmers Vej 40-64 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Fåborggade 11 ApS, Aarhus, 100%

Ejendomsselskabet Skovlundvej 21 & 31 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marienlyst 36 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsudviklingsselskabet Skæring NORD ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Janus la Cours Gade 10A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Århusvej 72 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade 41 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 Irland ApS

Carbury and Cold Island Air LTD, Irland

Ejet 100% af Tækker Europa ApS

Orange Tulip GmbH, Berlin
Black Rose GmbH, Berlin
Tækker Fünfzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Projektplanungs GmbH, Berlin
PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Nettoomsætning	1	81	85
Andre eksterne omkostninger		(27.786)	(14.057)
Bruttoresultat		(27.705)	(13.972)
Personaleomkostninger	2	(9.350)	(7.876)
Af- og nedskrivninger		(557)	(479)
Driftsresultat		(37.612)	(22.327)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		736.871	252.365
Andre finansielle indtægter	3	85.303	28.963
Andre finansielle omkostninger	4	(16.570)	(11.386)
Resultat før skat		767.992	247.615
Skat af årets resultat	5	(8.289)	137.765
Årets resultat	6	759.703	385.380

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.303	2.524
Materielle aktiver	7	2.303	2.524
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.455.961	1.717.588
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		36.101	25.934
Finansielle aktiver	8	2.492.062	1.743.522
Anlægsaktiver		2.494.365	1.746.046
Fremstillede varer og handelsvarer		0	1.499
Varebeholdninger		0	1.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.193.736	1.141.162
Udskudt skat	9	104.501	115.524
Andre tilgodehavender		26.317	17.611
Tilgodehavender		1.324.554	1.274.297
Andre værdipapirer og kapitalandele		206.888	160.141
Værdipapirer og kapitalandele		206.888	160.141
Likvide beholdninger		28.692	93.581
Omsætningsaktiver		1.560.134	1.529.518
Aktiver		4.054.499	3.275.564

Passiver

	Note	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.855.455	1.105.827
Overført overskud eller underskud		1.381.015	1.370.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000
Egenkapital		3.336.470	2.596.767
Andre hensatte forpligtelser	10	1.785	13.401
Hensatte forpligtelser		1.785	13.401
Bankgæld		16.788	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		693.858	662.201
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		328	0
Anden gæld		5.270	3.195
Kortfristede gældsforpligtelser		716.244	665.396
Gældsforpligtelser		716.244	665.396
Passiver		4.054.499	3.275.564
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- 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	1.105.827	1.370.940	20.000	2.596.767
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(20.000)	(20.000)
Årets resultat	0	749.628	10.075	0	759.703
Egenkapital ultimo	100.000	1.855.455	1.381.015	0	3.336.470

Modervirksomhedens noter

1 Nettoomsætning

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Danmark	81	85
Geografiske markeder i alt	81	85

2 Personaleomkostninger

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Gager og lønninger	8.628	7.198
Pensioner	677	641
Andre omkostninger til social sikring	45	37
	9.350	7.876
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

	Ledelses- vederlag 2020/21 t.kr.	Ledelses- vederlag 2019/20 t.kr.
Direktion	5.098	3.432
Bestyrelse	750	750
	5.848	4.182

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.761	20.871
Renteindtægter i øvrigt	14.542	0
Dagsværdireguleringer	49.000	0
Øvrige finansielle indtægter	0	8.092
	85.303	28.963

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.268	10.043
Renteomkostninger i øvrigt	1.302	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.343
	16.570	11.386

5 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	(22.241)
Ændring af udskudt skat	11.023	(115.524)
Regulering vedrørende tidligere år	(2.734)	0
	8.289	(137.765)

6 Forslag til resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	20.000
Overført resultat	759.703	365.380
	759.703	385.380

Udbytte udloddet efter balancedagen

Ekstraordinært udbytte	80.000	0
------------------------	--------	---

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	4.552
Tilgange	336
Kostpris ultimo	4.888
Af- og nedskrivninger primo	(2.028)
Årets afskrivninger	(557)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.585)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.303

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	611.761	29.184	25.325
Tilgange	11.245	0	4.316
Afgange	(22.500)	(29.184)	(896)
Kostpris ultimo	600.506	0	28.745
Opskrivninger primo	1.105.827	(29.184)	609
Andel af årets resultat	736.871	0	0
Udbytte	(1.600)	0	0
Årets opskrivninger	0	0	6.747
Andre reguleringer	14.357	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	29.184	0
Opskrivninger ultimo	1.855.455	0	7.356
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.455.961	0	36.101

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Udskudt skat

	2020/21 t.kr.
Bevægelser i året	
Primo	115.524
Indregnet i resultatopgørelsen	(11.023)
Ultimo	104.501

Udskudt skat vedrører primært fremført underskud.

Det er selskabets vurdering at der kan foretages indregning af udskudt skatteaktiv, da det forventes at kunne anvendes indenfor en periode på 3-5 år.

10 Andre hensatte forpligtelser

Består af hensættelser i forbindelse med forventede omkostninger omkring salg af tyske selskaber.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 36 mio.kr. stillet til sikkerhed.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 2.012 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. 30.09.2021 har en positiv egenkapital.

Selskabet har kautioneret for samtlige tyske selskabers bankgæld. Gælden udgør 104 mio kr. De tyske selskaber fremgår af selskabslisten s. 27-30 i regnskabet.

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers bankgæld der pr. status udgør 0 t.kr.

J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS

Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Århus

KT Projektudvikling ApS

Ejendomsselskabet Mejlgade 47 & 51 ApS

Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS

Bolig Østbirk ApS

13 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.

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, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 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 virksomheders 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 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:

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 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 ejendommenes 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 nettorealiseringsværdi 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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, indgåelse af finansielle leasingaftaler, 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.