

Tækkesminde ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3, st. tv.

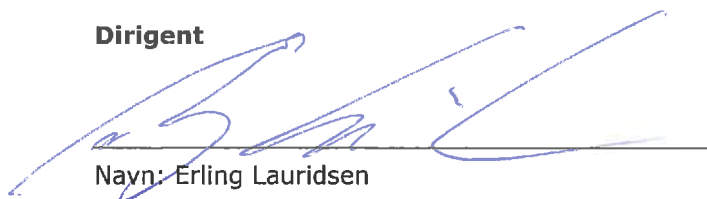
8000 Aarhus C

CVR-nr. 27117694

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2018

Dirigent



Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016/17	11
Koncernens balance pr. 30.09.2017	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17	23
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	29

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækkersminde ApS
Hack Kampmanns Plads 1 - 3, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27117694
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

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 01.10.2016 - 30.09.2017 for Tækkersminde ApS.

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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.02.2018

Direktion



Jørn Tækker

Bestyrelse



Gert Kristiansen
formand



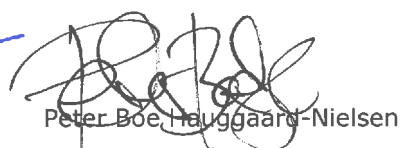
Andy Nørregaard Andersen



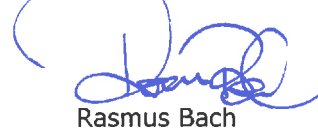
Jørn Tækker



Henrik Steen Jensen



Peter Boe Hauggaard-Nielsen



Rasmus Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tækkersminde ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tækkersminde ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, 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. 30.09.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

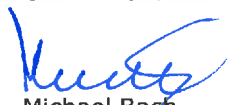
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Michael Bach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691



Steen Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	112.959	136.690	133.518	133.634	156.272
Bruttoresultat	629.915	1.278.877	702.092	90.355	101.816
Værdiregulering af investeringsejendomme	559.203	1.089.518	643.867	642.451	140.067
Driftsresultat	605.436	1.211.336	663.093	823.546	333.500
Resultat af finansielle poster	(52.218)	(69.959)	(107.160)	(122.460)	(65.463)
Årets resultat	454.834	829.449	333.032	549.834	221.603
Samlede aktiver	3.336.630	4.579.421	3.582.555	3.251.803	2.805.180
Investeringer i materielle anlægsaktiver	(2.187.894)	(64.234)	(74.999)	(195.890)	(233.803)
Egenkapital	1.770.933	1.316.202	486.025	152.099	(399.521)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(564.827)	(187.133)	(106.259)	53.692	53.692
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.368.499	137.659	255.052	229.282	229.282
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(1.094.351)	2.493	(148.651)	(213.101)	(213.101)
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	35	80	80	80	75
Årets pengestrøm	660.275	9.596	(65.754)	(1.170)	70.976
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	557,6	935,6	525,8	67,6	65,2
Soliditetsgrad (%)	53,1	28,7	13,6	4,7	(14,2)
Overskudsgrad	542,3	904,5	502,4	629,5	217,7
Afkastningsgrad	15,3	30,4	19,7	27,7	12,2
Likviditetsgrad	201,7	24,8	26,0	38,0	42,3
Egenkapitalens forrentning	33,9	95,0	108,0	200,0	-

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på koncernniveau blev på 454.834 t.kr., der overføres til koncernens egenkapital, der herefter udgør 1.770.933 t.kr.

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Moderselskabets balancesum udgør 1.770.984 t.kr. pr. 30.09.2017, og koncernbalancen udgør på samme dato 3.336.630 t.kr. Koncernens balance er i regnskabsåret faldet med 1.242.791 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Øvrige bemærkninger til årets resultat

A.

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

Opgjort efter dansk regnskabspraksis udviser de tyske regnskaber et samlet resultat før værdireguleringer og skat på ÷12.077 t.kr.

De danske ejendomsselskaber udviser et samlet resultat før værdireguleringer og skat på 9.410 t.kr. Der er i regnskabet ikke indregnet nogen merværdi fra projektet i Nye, dette indgår i regnskabet 2016/17 til kostpris.

B.

De danske ejendomme er værdireguleret med 131.242 t.kr. med baggrund i det nuværende prisniveau i markedet.

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

De tyske ejendomme er værdireguleret med 281.373 t.kr.

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

En samlet portefølje på omkring 100.000 m², svarende til ca. 2/3 af den berlinske portefølje, er solgt i regnskabsåret 2016/17. Restporteføljen, som omfatter flere erhvervs-m² samt ejendomme under udvikling, er værdiansat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin.

Ledelsesberetning

Ejendomme, hvor der er indgået salgsaftale, men hvor salget først effektueres efter regnskabsårets udløb, er værdiansat til den faktiske salgspris.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 13 mio.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af af årets resultat før skat på 13 mio.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 10 mio.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.2017 forøges med 10 mio.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Disse modeller indeholder ejendommenes faktiske lejeindtægter og de vurderede afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er fastsat på grundlag af egne gennemførte salg af ejendomme tillige med indhentede oplysninger om gennemførte handler i området.

De tyske ejendomme er indregnet på grundlag af ledelsens vurdering af m2 priser.

De realiserede salgspriser i regnskabsåret 2016/17 har generelt ligget over værdien pr. 30.09.2016, hvilket skyldes stigende priser i markedet.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at det kommende regnskabsår vil blive præget af en stigende aktivitet på det danske marked, herunder en kraftig øget aktivitet omkring projektet i Nye. Der forventes derfor også et positivt resultat for regnskabsåret 2017/18 og dermed også en yderligere forøgelse af egenkapitalen.

Særlige risici

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

Ledelsesberetning

Koncernforhold

Oversigt over koncernstruktur:



Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		112.959	136.690
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		412.597	1.089.052
Andre driftsindtægter		143.279	105.446
Andre eksterne omkostninger		(38.920)	(52.311)
Bruttoresultat		629.915	1.278.877
Personaleomkostninger	1	(24.025)	(34.858)
Af- og nedskrivninger		(454)	(1.229)
Andre driftsomkostninger		0	(31.454)
Driftsresultat		605.436	1.211.336
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.781
Andre finansielle indtægter	2	15.267	44.008
Andre finansielle omkostninger	3	(67.485)	(115.748)
Resultat før skat		553.218	1.141.377
Skat af årets resultat	4	(98.384)	(311.928)
Årets resultat	5	454.834	829.449

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.593.535	4.430.103
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.124	5.539
Materielle anlægsaktiver	6	<u>2.597.659</u>	<u>4.435.642</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	83
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.229	3.829
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>2.229</u>	<u>3.912</u>
Anlægsaktiver		<u>2.599.888</u>	<u>4.439.554</u>
Råvarer og hjælpematerialer		44.155	15.176
Varebeholdninger		<u>44.155</u>	<u>15.176</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.243	112
Andre tilgodehavender		27.188	95.673
Tilgodehavender		<u>28.431</u>	<u>95.785</u>
Likvide beholdninger	8	<u>664.156</u>	<u>28.906</u>
Omsætningsaktiver		<u>736.742</u>	<u>139.867</u>
Aktiver		<u>3.336.630</u>	<u>4.579.421</u>

Koncernens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125	125
Overført overskud eller underskud		1.755.808	1.315.974
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000	103
Egenkapital		1.770.933	1.316.202
Udskudt skat		130.757	615.801
Andre hensatte forpligtelser		7.400	6.303
Hensatte forpligtelser		138.157	622.104
Gæld til realkreditinstitutter		992.414	1.085.932
Bankgæld		103.825	950.277
Deposita		0	1.036
Anden gæld		22.626	27.711
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.118.865	2.064.956
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	16.973	149.880
Bankgæld		110.005	184.076
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	24.530
Deposita		29.616	30.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.237	3.553
Skyldig selskabsskat		2.151	64.107
Anden gæld		141.693	119.051
Kortfristede gældsforpligtelser		308.675	576.159
Gældsforpligtelser		1.427.540	2.641.115
Passiver		3.336.630	4.579.421
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	125	1.315.974	103	1.316.202
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103)	(103)
Årets resultat	0	439.834	15.000	454.834
Egenkapital ultimo	125	1.755.808	15.000	1.770.933

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Driftsresultat		605.436	1.211.336
Af- og nedskrivninger		454	1.229
Ændringer i arbejdskapital	10	69.675	(60.305)
Øvrige reguleringer		(1.126.218)	(1.270.918)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(450.653)	(118.658)
Modtagne finansielle indtægter		15.267	44.008
Betalte finansielle omkostninger		(67.485)	(115.748)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(61.956)	3.265
Pengestrømme vedrørende drift		(564.827)	(187.133)
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(511.501)	(92.341)
Salg af materielle anlægsaktiver		2.880.000	230.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		2.368.499	137.659
Optagelse af lån		208.543	86.136
Afdrag på lån mv.		(1.301.548)	(96.929)
Ændring af deposita		(1.346)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		0	13.286
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.094.351)	2.493
Ændring i likvider		709.321	(46.981)
Likvider primo		(155.170)	(108.189)
Likvider ultimo		554.151	(155.170)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		664.156	28.906
Kortfristet gæld til banker		(110.005)	(184.076)
Likvider ultimo		554.151	(155.170)

Koncernens noter

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	22.385	30.694
Pensioner	1.197	1.512
Andre omkostninger til social sikring	441	2.600
Andre personaleomkostninger	2	52
	<u>24.025</u>	<u>34.858</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>35</u>	<u>80</u>
	<u>Ledelses-</u> <u>vederlag</u> <u>2016/17</u> t.kr.	<u>Ledelses-</u> <u>vederlag</u> <u>2015/16</u> t.kr.
Direktion	5.244	0
Bestyrelse	1.308	0
Samlet for ledelseskategorier	0	3.967
	<u>6.552</u>	<u>3.967</u>
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	(1)
Øvrige finansielle indtægter	15.267	44.009
	<u>15.267</u>	<u>44.008</u>
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	67.485	115.748
	<u>67.485</u>	<u>115.748</u>
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.668	33.547
Ændring af udskudt skat	95.301	279.195
Regulering vedrørende tidligere år	(585)	(814)
	<u>98.384</u>	<u>311.928</u>

Koncernens noter

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	15.000	103
Overført resultat	439.834	829.346
	454.834	829.449
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	t.kr.	t.kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.235.091	16.811
Tilgange	424.290	1.397
Afgange	(955.818)	(5.228)
Kostpris ultimo	1.703.563	12.980
Opskrivninger primo	2.223.370	0
Årets opskrivninger	412.615	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.746.013)	0
Opskrivninger ultimo	889.972	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(11.272)
Årets afskrivninger	0	(454)
Tilbageførsel ved afgang	0	2.870
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(8.856)
Dagsværdireguleringer primo	(28.358)	0
Tilbageførsel ved afgang	28.358	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.593.535	4.124

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 4,33% pr. 30.09.2017 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 150 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 190 mio.kr.

Koncernens noter

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 63 mio.kr. ud fra ejendomsværdi på 1.452 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.

Øvrige ejendomme er optaget til markedsværdien ud fra foretaget handler i regnskabsåret. Enten via køb eller efterfølgende salg. Markedsværdien heraf er opgjort i Danmark til 286 mio.kr.

Restporteføljen i Tyskland, som omfatter flere bolig- og erhvervslejemål samt ejendomme under udvikling, er værdiansat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin, på grundlag af m2 priser i niveaet 2.500€ til 4.500€. Den samlede markedsværdi af de tyske ejendomme er opgjort til 855 mio.kr. En forøgelse af m2 prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 76 mio.kr. En formindskelse af m2 prisen med 10% vil reducere værdien med 76 mio.kr.

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

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

	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	29.219	1.393
Kostpris ultimo	29.219	1.393
Opskrivninger primo	0	2.436
Dagsværdireguleringer	0	(1.600)
Opskrivninger ultimo	0	836
Nedskrivninger primo	(29.136)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(83)	0
Nedskrivninger ultimo	(29.219)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	2.229

Koncernens noter

8. Likvide beholdninger

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

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	16.973	149.872	992.414	900.000
Bankgæld	0	0	103.825	0
Anden gæld	0	8	22.626	0
	16.973	149.880	1.118.865	900.000

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(31.229)	4.465
Ændring i tilgodehavender	67.355	41.716
Ændring i leverandørgæld mv.	33.549	(106.486)
	69.675	(60.305)

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.
11. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	2.740.136	4.389.203
Eventualforpligtelser i alt	2.740.136	4.389.203

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.593.531 t.kr.

13. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
14. Dattervirk- somheder			
Tækkersminde ApS	Aarhus	ApS	0,0

Tækkersminde ApS er moderselskabet i koncernen og har kapitalandele i følgende selskaber:

Tækker Europa A/S, , Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS, Aarhus, 100 %

J.T. Århus ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Mejlgade 47&51 ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Mejlgade 27-29 ApS, Aarhus, 100 %

Tækker Ejendomsservice ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS, Aarhus, 100 %

Toldkammeret ApS, Aarhus, 100 %

Tækker 50 ApS, Aarhus, 100 %

Tækker Administration ApS, Aarhus, 100 %

Tøjhuset ApS, Aarhus samt dennes datterselskab Projektselskabet Vestgården ApS, 100 %

Ejendomsselskabet Mejlgade 50 ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Ahlefeldtsgade ApS, Aarhus, 100 %

Weberwiese Danmark ApS, Aarhus, 100 %

Isbjerget ApS, Aarhus, 100 %

Oasis Bay ApS, Aarhus, 100 %

Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Aarhus, 80 %

Fanø Krogård ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Carmel ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Solbakken ApS, Aarhus, 100 %

Ejendomsselskabet Vester Alle' 26 ApS, Aarhus 100 %

Tækker Media ApS, Aarhus, 100 %

Tækker Berlin 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 %

Nye ApS, Aarhus, 100 %

Berlin Boligformidling ApS, 100 %

Snow City ApS, 100 %

JT Finans ApS, 100 %

JC Berlin ApS samt dennes datterselskab JCB Immobilien 100 %

Ejendomsselskabet af 2. november ApS, 100 %

ES Nordre Fasanvej ApS, 100 %

Contravel ApS, 100 %

ES Skejbyparken ApS, 100 %

Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS, 100 %

Koncernens noter

Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS, 100 %
Ejendomsselskabet Østergårds Alle ApS, 100 %
ES Vesterbro Torv 1-3 ApS, 100%
ES Hallsti-Istedgade ApS, 100 %
ES Høvej ApS, 100 %
ES Brammersgade 12 ApS, 100 %
ES Lundingsgade 9 ApS, 100 %
European Cargo ApS, 100 %
Ejendomsselskabet Roskildevej 274-276, Aarhus, 100 %
JT DK ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
Solbakken Etape 1 ApS, Aarhus, 100%
Nye Holding ApS, Aarhus 100%
ES Tordenskjoldsgade ApS, Aarhus 100%
Tolløkke ApS, Aarhus 100%
ES Sølystgade 27 ApS, Aarhus 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus 100%
Tatamu ApS, Aarhus100%
ES Mejlgade 25 ApS, Aarhus 100%
ES Marselisborg Alle' 27-29 ApS, Aarhus 100%
ES Randersvej 395 ApS, Aarhus 100%
ES Mejlgade 42/44 ApS, Aarhus 100%
ES Pakhus 13 ApS, Aarhus 100%
JTHG Holding Aps, Aarhus 100%
ES Lyøgade 9 ApS, Aarhus 100%
ES Fåborggade 20 ApS, Aarhus 100%
ES Høegh-Guldbergsgade 37 ApS, Aarhus 100%
ES Chr. Wærumsgade 7 ApS, Aarhus 100%
ES Jægergårdsgade 47 ApS, Aarhus 100%
ES Lars Kruses Gade 3 ApS, Aarhus 100%
ES De Mezas Vej 5 ApS, Aarhus 100%
ES Bissensgade 7 ApS, Aarhus 100%
ES Brendstrupvej 8 ApS, Aarhus 100%
ES Tordenskjoldsgade 31 ApS, Aarhus 100%
ES Mejlgade 43A ApS, Aarhus 100%
HS Marselisborg Alle' 3A ApS, Aarhus 100%
ES Marselisborg Alle' 3A ApS, Aarhus 100%
ES Bækbygaard ApS, Aarhus 100%
Solbakken Etape 1.6 ApS, Aarhus 100%
ES Høvej 52 ApS, Aarhus 100%
ES Elstedvej 87 ApS, Aarhus 100%
ES Olof Palmes Alle' 37-39 ApS, Aarhus 100%
ES af 20. August 2012 ApS, Aarhus 100%
HTT Konsulenter ApS, Aarhus 100%

Koncernens noter

Selskab II Holding ApS, Aarhus 100%

Nørreport 28-30 ApS, Aarhus 100%

Tilknyttede virksomheder udlandet

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

Pink Tulip GmbH, Berlin

Red Tulip GmbH, Berlin

White Rose GmbH, Berlin

Pink Rose GmbH, Berlin

Red Rose GmbH, Berlin

Black Tulip GmbH, Berlin

Ejet 100 % af Tækker Europa ApS

Orange Tulip GmbH, Berlin

Black Rose GmbH, Berlin

Tækker in Fünfzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Neunzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Einundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Dreiundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Siebenundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Achtundzwanzigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Dreisigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Einunddreizigste Grundbesitz GmbH, Berlin

Tækker Projektplanungs GmbH

Selskaber udenfor konsolideringen

Ejendomsselskabet Strandvejen 10 ApS

Ejendomsselskabet Søparken ApS

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(183)	(240)
Driftsresultat		(183)	(240)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		453.847	935.722
Andre finansielle indtægter	1	2.465	4.360
Andre finansielle omkostninger	2	(1.880)	(1.885)
Resultat før skat		454.249	937.957
Skat af årets resultat	3	585	(2.294)
Årets resultat	4	454.834	935.663

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		234	234
Materielle anlægsaktiver	5	234	234
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.714.383	1.305.544
Finansielle anlægsaktiver	6	1.714.383	1.305.544
Anlægsaktiver		1.714.617	1.305.778
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.367	47.185
Tilgodehavender		56.367	47.185
Omsætningsaktiver		56.367	47.185
Aktiver		1.770.984	1.352.963

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 t.kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.647.258	1.238.419
Overført overskud eller underskud		108.550	77.555
Forslag til udbytte for regnskabsåret		15.000	103
Egenkapital		<u>1.770.933</u>	<u>1.316.202</u>
Bankgæld		0	35.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	396
Anden gæld		51	864
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>51</u>	<u>36.761</u>
Gældsforpligtelser		<u>51</u>	<u>36.761</u>
Passiver		<u>1.770.984</u>	<u>1.352.963</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	125	1.238.419	77.555	103
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103)
Årets resultat	0	408.839	30.995	15.000
Egenkapital ultimo	125	1.647.258	108.550	15.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				1.316.202
Udbetalt ordinært udbytte				(103)
Årets resultat				454.834
Egenkapital ultimo				1.770.933

Modervirksomhedens noter

	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.465	4.360
	2.465	4.360
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	19
Øvrige finansielle omkostninger	1.880	1.866
	1.880	1.885
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	2.898
Regulering vedrørende tidligere år	(585)	(604)
	(585)	2.294
	<u>2016/17</u> t.kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	15.000	103
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	938.198
Overført resultat	439.834	(2.638)
	454.834	935.663
		<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		234
Kostpris ultimo		234
Regnskabsmæssig værdi ultimo		234

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	67.125
Kostpris ultimo	67.125
Opskrivninger primo	1.238.419
Årets opskrivninger	408.839
Opskrivninger ultimo	1.647.258
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.714.383

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7. Eventualforpligtelser

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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 1.203 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. 30.09.2017 har en positiv egenkapital.

9. Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis således, at årsrapporten aflægges i danske kroner mod tidligere euro. Ændringen foretages, idet koncernen har solgt den væsentligste del af den tyske ejendomsportefølje og dermed ikke længere har långivere uden for Danmark.

Ændringen har ikke haft nogen væsentlig indvirkning på resultat, balance og egenkapital. Sammenligningstal er tilpasset, så disse også præsenteres i danske kroner.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 13 mio.kr. Indvikningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 13 mio.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 10 mio.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.2017 forøges med 10 mio.kr.

Ud over de nævnte forhold er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

Investeringsejendomme

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

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

Ejendomme handlet i regnskabsåret indregnes sædvanligvis til handelsprisen.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Operationelle leasingaftaler

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.