



Opus Group ApS

Flakhaven 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 28971958

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Thor Voulund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Opus Group ApS

Flakhaven 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 28971958

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Søren Bolding Kristensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Opus Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.06.2023

Direktion

Søren Bolding Kristensen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Opus Group ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Opus Group ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

Odense, den 30.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	93.850	73.746	54.219	57.184	43.960
Driftsresultat	28.130	20.819	3.697	10.629	13.086
Resultat af finansielle poster	9.851	(1.263)	(1.697)	(2.004)	11.252
Årets resultat	36.754	13.113	(333)	6.075	21.347
Balancesum	291.841	254.635	241.427	203.024	160.606
Investeringer i materielle aktiver	38.480	214	466	42.240	30.438
Egenkapital	89.472	54.683	41.859	42.369	36.640
Egenkapital ekskl. minoriteter	89.176	54.241	41.583	42.441	36.689
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	51,70	26,72	(1,57)	15,38	81,73
Soliditetsgrad (%)	31,12	21,39	17,23	20,90	22,81

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

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er aktiviteter med formidling af foredrag, kurser og venues, kursusvirksomhed, arrangør samt investering i og udlejning af fast ejendom.

Moderselskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 36.754, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 89.174.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Ledelsen af Opus Group ApS anser resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af transaktioner og udvikling af ejendomme samt salg af minoritetsanparter i investeringscases. Derudover af arrangementer flyttet fra 2021 til 2022 p.g.a. Covid.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Forventet udvikling

Koncernen har en forventning om at driftsresultatet bliver i samme størrelsesorden dog uden at kende resultatet af udviklingen på ejendomme og investeringer.

Anvendelse af finansielle instrumenter

Driftsrisici og markedsrisici

Koncernen er underlagt de naturlige risici som kan opstå i form af stigende priser og manglende efterspørgsel, som er kendt indenfor branchen, som følge af koncernens hovedaktivitet.

Valutarisici

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kurs- og renteutviklingen for en række valutaer. Det er koncernens valutapolitik at afdække kommercielle valutarisici i største muligt omfang.

Renterisici

Renten på den rentebærende nettogæld genforhandles årligt, moderate ændringer i renteniveauet vil ikke have væsentlig direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Miljømæssige forhold

Koncernen fører en miljømæssig forsvarlig driftsførelse. Koncernen har dog ikke foretaget særlige foranstaltninger til forebyggelse eller reduktion af koncernens miljøpåvirkning.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	93.850	73.746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.985	9.856
Personaleomkostninger	3	(74.658)	(59.142)
Af- og nedskrivninger	4	(4.047)	(3.631)
Andre driftsomkostninger		0	(10)
Driftsresultat		28.130	20.819
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.857	(1.549)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.208	0
Andre finansielle indtægter	5	9.577	1.719
Andre finansielle omkostninger	6	(2.934)	(2.982)
Resultat før skat		44.838	18.007
Skat af årets resultat	7	(8.084)	(4.894)
Årets resultat	8	36.754	13.113

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		4.108	1.682
Erhvervede patenter		0	0
Goodwill		21.513	23.540
Immaterielle aktiver	9	25.621	25.222
Investeringsejendomme		177.930	137.082
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		201	455
Indretning af lejede lokaler		246	178
Materielle aktiver	10	178.377	137.715
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.874	9.651
Andre værdipapirer og kapitalandele		511	2.361
Deposita		911	809
Finansielle aktiver	11	17.296	12.821
Anlægsaktiver		221.294	175.758
Fremstillede varer og handelsvarer		761	898
Varebeholdninger		761	898
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.646	23.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.239	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		919	343
Udskudt skat	12	428	0
Andre tilgodehavender		13.910	13.405
Tilgodehavende skat		164	0
Periodeafgrænsningsposter	13	8.634	19.645
Tilgodehavender		50.940	57.060
Likvide beholdninger		18.846	20.919
Omsætningsaktiver		70.547	78.877
Aktiver		291.841	254.635

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital	14	125	125
Reserve for valutakursreguleringer		(1.536)	(487)
Overført overskud eller underskud		89.587	54.603
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		89.176	54.241
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		296	442
Egenkapital		89.472	54.683
Udskudt skat	12	8.216	5.990
Hensatte forpligtelser		8.216	5.990
Gæld til realkreditinstitutter		84.038	68.747
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		944	900
Anden gæld		5.102	3.273
Langfristede gældsforpligtelser	15	90.084	72.920
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	2.600	3.153
Bankgæld		463	352
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.415	64.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.949	24.882
Skyldig skat		7.474	2.442
Anden gæld		20.051	22.986
Periodeafgrænsningsposter	16	7.117	2.662
Kortfristede gældsforpligtelser		104.069	121.042
Gældsforpligtelser		194.153	193.962
Passiver		291.841	254.635
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Koncernforhold	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer 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.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	125	(487)	54.603	0	54.241	442	54.683
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500)	0	(500)	(66)	(566)
Valutakursreguleringer	0	(1.049)	0	0	(1.049)	0	(1.049)
Værdireguleringer	0	0	0	0	0	(350)	(350)
Årets resultat	0	0	35.484	1.000	36.484	270	36.754
Egenkapital ultimo	125	(1.536)	89.587	1.000	89.176	296	89.472

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Driftsresultat		28.130	20.819
Af- og nedskrivninger		4.047	3.632
Andre hensatte forpligtelser		0	(381)
Ændringer i arbejdskapital	17	(13.450)	(4.742)
Værdiregulering af investeringsejendomme		(12.985)	(9.108)
Valutakursreguleringer		(1.045)	0
Gevinst ved salg af kapitalandele og værdipapirer		4.344	0
Øvrige reguleringer		(350)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		8.691	10.220
Modtagne finansielle indtægter		9.577	1.717
Betalte finansielle omkostninger		(2.934)	(2.982)
Refunderet/(betalt) skat		(1.417)	(3.075)
Pengestrømme vedrørende drift		13.917	5.880
Køb mv. af immaterielle aktiver		(4.252)	(1.799)
Køb mv. af materielle aktiver		(38.480)	(214)
Salg af materielle aktiver		10.605	4.400
Salg af finansielle aktiver		2.362	0
Køb af virksomheder		(50)	(10.636)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(29.815)	(8.249)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(15.898)	(2.369)
Optagelse af lån		17.557	1.124
Udbetalt udbytte		(566)	0
Kontant kapitalforhøjelse		(500)	0
Afdrag langfristede gældsforpligtelser		(2.666)	(5.399)
Pengestrømme vedrørende finansiering		13.825	(4.275)

Ændring i likvider	(2.073)	(6.644)
Likvider primo	20.919	27.563
Likvider ultimo	18.846	20.919
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	18.846	20.919
Likvider ultimo	18.846	20.919
<hr/>		

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag, i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Krigen i Ukraine forventes ikke at få væsentlig betydning for det kommende regnskabsår.

2 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjeneste/tab indgår modtagne kompensationsbeløb på i alt 1.208 t.kr. (5.948 t.kr. i 2021) vedrørende Statens hjælpepakker (Covid-19). Koncernens selskaber har gjort anvendelse af kompensationsordningen for faste omkostninger, lønkomensation og kompensationsordning for aflyste og udskudte arrangementer.

Herudover er der modtaget kompensation fra udenlandske hjælpeordninger på i alt 243 t.kr. (592 t.kr. i 2021)

3 Personaleomkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	67.427	49.924
Pensioner	4.666	4.537
Andre omkostninger til social sikring	890	3.239
Andre personaleomkostninger	1.675	1.442
	74.658	59.142
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	136	120

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 er ledelsesvederlag ikke oplyst.

4 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.847	3.414
Afskrivninger på materielle aktiver	200	217
	4.047	3.631

5 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	17	17
Renteindtægter i øvrigt	5	0
Valutakursreguleringer	2.004	407
Øvrige finansielle indtægter	7.551	1.295
	9.577	1.719

6 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.536	1.293
Valutakursreguleringer	563	605
Øvrige finansielle omkostninger	835	1.084
	2.934	2.982

7 Skat af årets resultat

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	6.286	2.239
Ændring af udskudt skat	1.798	2.655
	8.084	4.894

8 Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000	0
Overført resultat	35.484	12.947
Minoritetsinteressers andel af resultatet	270	166
	36.754	13.113

9 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver t.kr.	Erhvervede patenter t.kr.	Goodwill t.kr.
Kostpris primo	1.799	30	34.010
Tilgange	2.959	0	1.293
Kostpris ultimo	4.758	30	35.303
Af- og nedskrivninger primo	(117)	(30)	(10.470)
Valutakursreguleringer	0	0	(6)
Årets afskrivninger	(533)	0	(3.314)
Af- og nedskrivninger ultimo	(650)	(30)	(13.790)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.108	0	21.513

10 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.
Kostpris primo	108.133	850	331
Tilgange	38.263	66	151
Afgange	(6.115)	(390)	0
Kostpris ultimo	140.281	526	482
Af- og nedskrivninger primo	0	(395)	(153)
Valutakursreguleringer	0	2	0
Årets afskrivninger	0	(117)	(83)
Tilbageførsel ved afgange	0	185	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(325)	(236)
Dagsværdireguleringer primo	28.949	0	0
Årets dagsværdireguleringer	12.985	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(4.285)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	37.649	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	177.930	201	246

Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakt. Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra den afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Selskabets investeringsejendomme omfatter beboelsesejendomme. Ejendommene er primært beliggende i Odense og omegn.

Investeringsejendommene tæller i alt 108 lejemål fordelt på 11 ejendomme med et samlet areal på 8.035 kvadratmeter. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til en værdi på gennemsnit 22.144 kr./m². Afkastkravet er fastsat til 4,23 % pr. 31.12.2022 (4,26 % pr. 31.12.2021).

Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Der er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne, anvendt i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Afkastprocent	3,73	4,23	4,73
Dagsværdi	201.434	177.929	159.391
Ændring i dagsværdi	23.504	0	(18.858)

11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	11.009	2.539	809
Tilgange	1.100	0	274
Afgange	(512)	(1.850)	(172)
Kostpris ultimo	11.597	689	911
Opskrivninger primo	(1.358)	(178)	0
Afskrivninger på goodwill	(129)	0	0
Andel af årets resultat	6.031	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(85)	0	0
Opskrivninger ultimo	4.459	(178)	0
Andel af årets resultat	(182)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(182)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.874	511	911

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Aktiedysten ApS	Odense	42,70
Coworkning Plus ApS	Odense	24,14
Coworking Ejendomme ApS	Odense	40,00

12 Udskudt skat

Bevægelser i året	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Primo	(5.990)	(3.335)
Indregnet i resultatopgørelsen	(1.798)	(2.655)
Ultimo	(7.788)	(5.990)

	2022	2021
Udskudt skat er indregnet således i balancen	t.kr.	t.kr.
Udskudte skatteaktiver	428	0
Udskudte skatteforpligtelser	(8.216)	(5.990)
	(7.788)	(5.990)

Udskudte skatteaktiver

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende foredrag til senere afholdelse, husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

14 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
A-anparter	1	125	125
	1		125

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.203	3.153	84.038	58.257
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	944	0
Anden gæld	397	0	5.102	3.038
	2.600	3.153	90.084	61.295

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende foredrag og andre indtægter i de efterfølgende år.

17 Ændring i arbejdskapital

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	137	137
Ændring i tilgodehavender	6.145	(8.089)
Ændring i leverandørgæld mv.	(19.732)	3.210
	(13.450)	(4.742)

18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.350	2.912

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 86.241, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 177.930.

Der er endvidere tinglyst realkreditlån med fuld ydelsesstøtte, t.kr. 1.113 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 15.811. Realkreditlåne er ikke indregnet i balancen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret virksomhedspant nom. 900 t.kr. i varedebitorer, driftsmidler, immaterielle aktiver og materielle aktiver med en bogført værdi på 4.767 t.kr.

20 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Ozy ApS, Odense CVR 42935301

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Opus Group ApS, Odense CVR 28971958

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Athenas ApS	Odense	ApS	100,00
Athenas AS	Norge	AS	100,00
Athenas Sverige AB	Sverige	AB	100,00
Athenas GmbH	Tyskland	GmbH	100,00
Athenas B.V.	Holland	B.V.	100,00
A-speakers Inc	USA	Inc	100,00
Charlie Darwin ApS	Odense	ApS	100,00
Opus Bolig 1 ApS	Odense	ApS	100,00
Dagens Bog ApS	Odense	ApS	100,00
A-speakers ApS	Odense	ApS	100,00
LearnX ApS	Odense	ApS	100,00
Skolernes Hus ApS	Odense	ApS	51,00
Tikko ApS	Odense	ApS	100,00
Atikko AS	Norge	AS	100,00
Atikko AB	Sverige	AB	100,00
Opus Bolig 2 ApS	Odense	ApS	100,00
Opus Bolig 3 ApS	Odense	ApS	100,00
Optimeet ApS	Odense	ApS	100,00
Forlaget Optimeet ApS	Odense	ApS	100,00
Optimeet Booking ApS	Odense	ApS	100,00
Livebei B.V.	Holland	B.V.	100,00
Livebei GmbH	Tyskland	GmbH	100,00
Zevio ApS	Odense	ApS	100,00
Opus Invest ApS	Odense	ApS	100,00
Opus Property ApS	Odense	ApS	100,00
Opus IT	Odense	ApS	100,00
Word ApS	Odense	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.060	(138)
Personaleomkostninger	2	(5.746)	0
Driftsresultat		(1.686)	(138)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.831	14.831
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(746)	(1.549)
Andre finansielle indtægter	3	3.113	1.528
Andre finansielle omkostninger	4	(2.157)	(1.821)
Resultat før skat		36.355	12.851
Skat af årets resultat	5	129	94
Årets resultat	6	36.484	12.945

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		152.687	76.195
Kapitalandele i associerede virksomheder		268	9.652
Andre værdipapirer og kapitalandele		511	511
Finansielle aktiver	7	153.466	86.358
Anlægsaktiver		153.466	86.358
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.620	42.971
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		775	342
Udskudt skat	8	130	94
Andre tilgodehavender		120	186
Tilgodehavende skat		359	1.238
Tilgodehavender		30.004	44.831
Likvide beholdninger		1.913	2.184
Omsætningsaktiver		31.917	47.015
Aktiver		185.383	133.373

Passiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		32.684	27.146
Overført overskud eller underskud		55.365	26.468
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000	500
Egenkapital		89.174	54.239
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	9	968	2.175
Hensatte forpligtelser		968	2.175
Anden gæld		312	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	312	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		91.918	76.901
Anden gæld		3.011	58
Kortfristede gældsforpligtelser		94.929	76.959
Gældsforpligtelser		95.241	76.959
Passiver		185.383	133.373
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	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	125	27.146	26.468	500	54.239
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(23.490)	23.490	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500)	(500)
Valutakursreguleringer	0	(1.049)	0	0	(1.049)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(4.784)	4.784	0	0
Årets resultat	0	34.861	623	1.000	36.484
Egenkapital ultimo	125	32.684	55.365	1.000	89.174

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag, i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Krigen i Ukraine forventes ikke at få væsentlig betydning for det kommende regnskabsår

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	5.456	0
Pensioner	207	0
Andre omkostninger til social sikring	28	0
Andre personaleomkostninger	55	0
	5.746	0
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 er ledelsesvederlag ikke oplyst.

3 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.710	1.257
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	17	17
Renteindtægter i øvrigt	4	0
Valutakursreguleringer	1.382	254
	3.113	1.528

4 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.045	1.299
Renteomkostninger i øvrigt	4	7
Valutakursreguleringer	99	508
Øvrige finansielle omkostninger	9	7
	2.157	1.821

5 Skat af årets resultat

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	(35)	(94)
Refusion i sambeskatning	(94)	0
	(129)	(94)

6 Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	1.000	500
Overført resultat	35.484	12.445
	36.484	12.945

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	28.084	11.009	689
Tilgange	74.030	1.100	0
Afgange	(100)	(10.489)	0
Kostpris ultimo	102.014	1.620	689
Opskrivninger primo	48.107	(1.357)	(178)
Valutakursreguleringer	(1.049)	0	0
Afskrivninger på goodwill	(2.400)	(129)	0
Andel af årets resultat	37.261	(618)	0
Udbytte	(2.966)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(3.583)	(85)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(1.207)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(23.490)	837	0
Opskrivninger ultimo	50.673	(1.352)	(178)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	152.687	268	511

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Aktiedysten ApS	Odense	42,70

8 Udskudt skat

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	94	0
Indregnet i resultatopgørelsen	36	94
Ultimo	130	94

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver forventes anvendt i sambeskatningen.

9 Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter hensættelse til negativ egenkapital i dattervirksomheder.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2022	2022
	t.kr.	t.kr.
Anden gæld	312	312
	312	312

11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ozy ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskat mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for dattervirksomhederne Kursuslex ApS, Ozy Ejendomme ApS og Annasholmsgade 15 ApS' forpligtelser har moderselskabet afgivet selvskyldnerkautationer.

Til sikkerhed for dattervirksomheden A-Speakers ApS' mellemværende med Danske Bank er afgivet selvskyldnerkaution, begrænset til t.kr. 200.

Til sikkerhed for dattervirksomheden Athenas ApS' mellemværende med Danske Bank er afgivet selvskyldnerkaution, begrænset til t.kr. 4.000.

13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Søren Bolding Kristensen, Helgavej 18, 5230 Odense M.

14 Transaktioner med nærtstående parter

Der er i koncernen transaktioner mellem selskaberne indbyrdes, herunder administrationsydelse samt udlån.

Alle transaktioner sker på markedsvilkår.

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 (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 udøve 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.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Tilskud, der er ydet til anskaffelse af aktiver, indregnes som en periodeafgrænsningspost i balancen og indtægtsføres lineært over aktivets brugstid.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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**Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5-10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 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 ejendommenes 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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 i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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 består af unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

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

goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og 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 aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.