



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A. ENNGAARD HOLDING A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2022

Anders Mejlholm Larsen

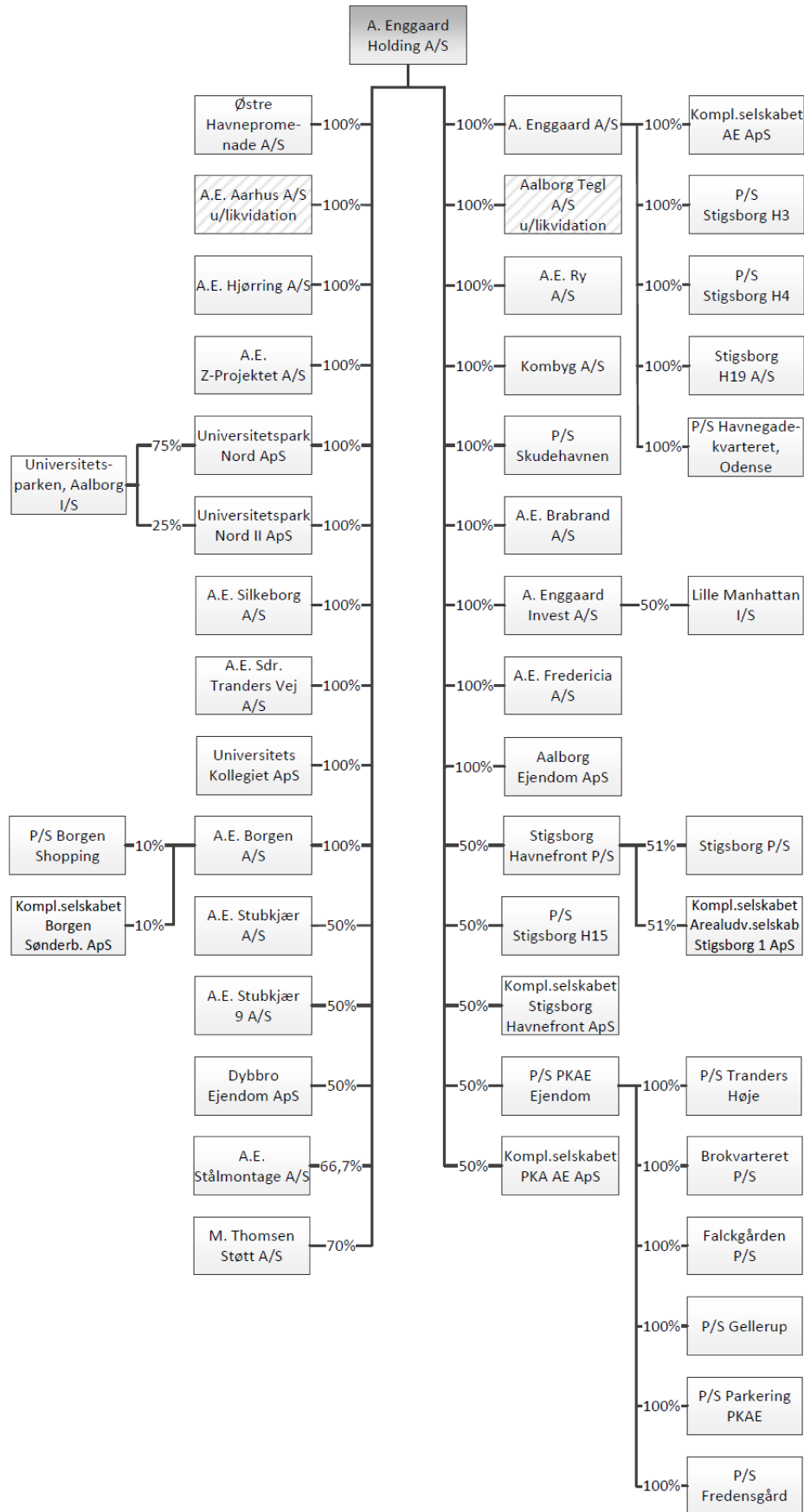
INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Koncernoversigt..... | 4 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 6-7 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal for koncernen..... | 8 |
| Ledelsesberetning..... | 9-11 |
| Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance..... | 13-14 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 15-16 |
| Pengestrømsopgørelse..... | 17 |
| Noter..... | 18-26 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 27-32 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | A. Enggaard Holding A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J Telefon: 98 38 18 88 Telefax: 98 38 18 25 Hjemmeside: www.enggaard.dk E-mail: info@enggaard.dk CVR-nr.: 29 60 43 63 Stiftet: 23. maj 2006 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jørgen Enggaard, formand Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen |
| Direktion | Asger Enggaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg |

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A. Enggaard Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. maj 2022

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Jørgen Enggaard
Formand

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i A. Enggaard Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for A. Enggaard Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. 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. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 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 koncernen eller 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 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.

Aalborg, den 16. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Dankier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2019 tkr. | 2018 tkr. | 2017 tkr. |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Nettoomsætning..... | 2.310.036 | 2.042.347 | 1.924.116 | 2.720.726 | 2.974.880 |
| Driftsresultat..... | 246.549 | 205.593 | 157.462 | 250.242 | 254.257 |
| Finansielle poster, netto..... | -13.745 | -28.002 | -27.897 | -28.021 | -30.174 |
| Årets resultat før skat..... | 561.618 | 248.814 | 129.742 | 191.984 | 225.700 |
| Årets resultat..... | 454.202 | 197.794 | 103.722 | 152.664 | 183.913 |
| Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser..... | 454.043 | 196.252 | 99.609 | 147.578 | 181.333 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum..... | 3.779.600 | 3.563.549 | 3.294.773 | 3.320.261 | 3.007.948 |
| Egenkapital..... | 1.871.912 | 1.362.890 | 1.194.594 | 1.178.590 | 1.055.735 |
| Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser..... | 1.864.517 | 1.354.935 | 1.179.759 | 1.164.990 | 1.043.504 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet..... | 251.643 | 143.730 | 205.256 | 471.129 | -11.510 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet..... | 243.328 | -278.827 | -94.080 | -440.170 | 132.406 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..... | -161.990 | -85.863 | -7.571 | -18.889 | 2.190 |
| Pengestrømme i alt..... | 332.981 | -220.960 | 103.605 | 12.070 | 123.086 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver..... | 199.276 | 562.484 | 183.084 | 193.347 | 243.735 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte..... | 452 | 465 | 508 | 545 | 531 |
| Nøgletal | | | | | |
| Afkast af investeret kapital..... | 9,0 | 7,7 | 6,3 | 10,1 | 10,9 |
| Soliditetsgrad..... | 49,3 | 38,0 | 35,8 | 35,1 | 34,7 |
| Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser)..... | 28,2 | 15,5 | 8,5 | 13,4 | 19,2 |

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

| | |
|---|--|
| Afkast af investeret kapital: | $\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig operative aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad: | $\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser): | $\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$ |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anpartar i andre selskaber.

Koncernens aktiviteter er entreprenørvirksomhed og investeringsaktivitet, herunder projekt- og bydelsudvikling, opførelse, udlejning samt handel med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har oplevet en stigende aktivitet og øget driftsresultat i året, som følge af en generel høj aktivitet på ejendomsmarkedet koncentreret om de fire største byer i Danmark, hvor koncernen har sin primære aktivitet.

Koncernens investeringer i ejendomme er øget væsentligt i regnskabsåret. Ejendomsinvesteringerne foretages med fokus på at bidrage positivt til udvikling af byer og samfund.

Koncernen har i 2021 realiseret en omsætning på 2,3 mia. kr. og et resultat før skat på 561,6 mio. kr. Koncernens resultat er bl.a. påvirket af den generelle positive udvikling på ejendomsmarkedet i form af værdireguleringer samt avancer ved salg.

Egenkapitalen udgør 1.9 mia. kr. pr. 31. december 2021, svarende til en soliditetsgrad på 49,3 %.

Da de forhold som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets og koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat overstiger ledelsens forventninger og anses som meget tilfredsstillende.

Det øgede resultat kan primært henføres til avancer ved salg og værdiregulering af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernen påvirkes af renteutviklingen i samfundet. Risikoen for stigende renteniveau afdækkes delvist via renteswaps, der sikrer en fast rente.

Koncernen er herudover ikke eksponeret for særlige risici, ud over hvad der sædvanligvis forekommer inden for branchen.

Forventninger til fremtiden

Koncernens projekt- og ordrebeholdning er meget tilfredsstillende, og koncernen vil benytte den kommende periode på videreudvikling af disse projekter. I regnskabsåret 2022 forventes en aktivitet på niveau med 2021 men et reduceret overskud set i forhold til 2021. Der forventes et tilfredsstillende resultat.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen er en familieejet koncern gennem tre generationer, som overordnet fokuserer på ansvarlighed i alle sine aktiviteter, hvilket afspejles i koncernens politik for samfundsansvar.

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel består primært i at udvikle større byområder eller grunde, samt at udføre totalentrepriser på større ejendomsprojekter.

Koncernen løser opgaver inden for byggeri, anlæg, Offentlige Private Partnerskaber (OPP) og varetager en lang række ejendomsrelaterede byudviklingsprojekter i hele landet.

De primære risici vedrørende koncernens forretningsmodel vedrører enkeltstående byggesager eller større ejendomsprojekter, hvor koncernen som totalentreprenør eller projektudvikler har det primære ansvar og risici. Til imødegåelse af disse risici udføres der løbende tæt sagsopfølgning i planlægnings- og byggeperioden samtidig med, at man geografisk fokuserer på områder i Danmark, hvor man forventer en langsigtet positiv udvikling i befolkningstilvæksten.

Miljø og klima

Til styring af de miljømæssige forhold er der i denne forbindelse blevet udarbejdet en miljøpolitik med tilhørende målsætninger. Denne politik tager udgangspunkt i en miljømæssig forsvarlig driftsførelse og indgår som en naturlig del i koncernens målsætninger for produktkvalitet og produktionsforhold. Der henvises endvidere til afsnit under samfundsansvar.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Det er koncernens politik, at koncernen udfører sine aktiviteter miljømæssigt forsvarligt og under hensyntagen til gældende miljølovgivning. Der arbejdes løbende på at reducere koncernens klimapåvirkning.

De væsentligste miljømæssige risici relaterer sig til miljøforanstaltninger i forbindelse med selve byggeprocessen.

Det miljømæssige hensyn sker primært ved at tænke bæredygtige og energieffektive løsninger ind i de byggeprojekter koncernen er involveret i. Derudover fokuseres der på affaldssortering og genanvendelse af byggematerialer til gavn for både miljø og indtjening.

Et konkret resultat af koncernens politik er udviklingen og opførelsen af miljøcertificerede byggerier bl.a. på Stigsborg Havnefront i Aalborg. Derudover oplever koncernen, at det i stigende grad også bliver et fokuspunkt hos selskabets samarbejdspartnere, således at der i stadig højere grad tænkes hensigtsmæssige miljø- og klimavenlige løsninger ind i øvrige byggeprojekter.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Medarbejderne er koncernens vigtigste aktiv. Koncernen fokuserer derfor løbende på, at medarbejderne udfører deres arbejde i et sundt arbejdsmiljø i henhold til gældende lovgivning og overenskomster.

Medarbejderne er ansat med en stor grad af frihed under ansvar, hvor der lægges vægt på den enkelte medarbejders evne til at træffe de rigtige beslutninger fremfor detaljerede medarbejderhåndbøger og mange interne regler.

De største risici i relation til medarbejderne knytter sig til arbejdsskader på byggepladserne.

Risikoen adresseres ved løbende at fokusere på at forebygge skader og nedslidning samt fremme sundhed blandt medarbejderne. Det udmønter sig bl.a. ved, at det i videst mulige omfang sikres, at medarbejderne udfører deres arbejde ergonomisk korrekt og sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Det er således koncernens politik, at medarbejderne udfører deres arbejde i henhold til gældende sikkerhedsstandarder med henblik på at reducere antallet af arbejdsskader.

Der er endvidere skabt mulighed for, at koncernens medarbejdere kan dyrke motion på arbejdspladsen. Der er bl.a. etableret løbe- og cykelforening internt i organisationen til gavn for den enkelte medarbejder og det generelle sammenhold i organisationen. På baggrund af årets tilbagelagte kilometer yder koncernen hvert år et bidrag til en almenyttig eller velgørende forening.

Det vurderes, at ovenstående har bidraget til at skabe en arbejdsplads, hvor der generelt er et godt kammeratskab medarbejderne imellem.

Koncernen tager aktiv del i udviklingen af byer og samfund. Der er bl.a. etableret en afdeling for byliv, hvis formål er at sikre, at koncernens byggerier og projekter understøtter og videreudvikler bylivet i de områder, som byggerierne opføres i, herunder f.eks. ved etablering af delebilsordninger, gæstelejigheder, fælles orangerier mv. Derudover tager koncernen del i arbejdet med at aktivere udsatte borgere og integrere nydanskere. Et konkret eksempel herpå er, at koncernen er aktiv i Gellerup, hvor man med en ambitiøs helhedsplan bidrager til at forvandle Gellerup fra et udsat område til et attraktivt område med spændende boliger.

Det vurderes, at ovenstående har bidraget til at skabe velfungerende bymiljøer, hvor beboerne trives, og at man har medvirket til at få udsatte borgere og nydanskere inkluderet i samfundet.

Respekt for menneskerettigheder

Det er koncernens politik, at alle mennesker skal behandles i overensstemmelse med de internationalt erklærede menneskerettigheder. Det indbefatter bl.a., at nuværende og kommende medarbejdere skal sikres lige muligheder uanset køn, alder, politisk observans, religion mv.

Det er holdningen, at alle koncernens medarbejdere skal behandles fair og med respekt, og det forventes, at samarbejdspartnere udfører deres arbejde med samme tilgang.

Risikoen for at menneskerettighederne ikke respekteres imødegås bl.a. ved aktiv vurdering og udvælgelse af samarbejdspartnere.

Den generelle tendens i branchen er, at den i overvejende grad er repræsenteret ved mænd. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernens politik har medvirket til, at antallet af kvinder ansat i organisationen er øget, og at den vil medvirke til en mere ligelig fordeling mellem kvinder og mænd fremadrettet.

Antikorruption og bestikkelse

Koncernen drives ud fra en politik om nultolerance overfor korruption, bestikkelse, svindel og afpresning. Det vurderes, at risikoen herfor er begrænset, eftersom koncernens aktiviteter alene udføres i Danmark.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

For at imødegå risikoen er koncernens politik kommunikeret til medarbejderne, så det sikres, at de er informeret og kan agere korrekt, når de udfører deres arbejde.

I det omfang det er muligt, forsøger man at sikre, at koncernens samarbejdspartnere har samme tilgang ved udførelsen af deres aktiviteter, og det indgår således som et vigtigt element ved valg af samarbejdspartnere.

Det vurderes, at politikken og kravene til samarbejdspartnere har reduceret risikoen for uacceptabel adfærd i relation hertil.

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Selskabet er en familieejet virksomhed, og bestyrelsen udgøres på nuværende tidspunkt af tre mænd. Det er virksomhedens mål at udvide bestyrelsen med et medlem fra det underrepræsenterede køn inden udgangen af 2024, hvorefter bestyrelsen vil bestå af tre mænd og en kvinde.

Det er ikke i indeværende år lykkedes at realisere det opstillede mål, idet man endnu ikke har fundet den rette kandidat.

For at understøtte målsætningen om flere kvindelige ledere i selskabet, har selskabet en politik for de øvrige ledelsesniveauer i selskabet. Denne indebærer, at der ikke tages hensyn til kandidaternes køn ved ansættelse, uddannelse eller forfremmelse.

Selskabet lægger vægt på, at kandidater af begge køn indgår i kandidatfeltet, samt at alle medarbejdere uanset køn har lige mulighed for at komme i betragtning til kurser og uddannelse under hensyntagen til kompetencer og potentiale.

Sammensætningen af køn i selskabets øvrige ledelsesniveauer afspejler den generelle tendens i branchen, der i overvejende grad er repræsenteret ved mænd. Det er ledelsens vurdering, at selskabets politik har haft en positiv effekt i forhold til at sikre lige vilkår for alle, og at politikken på sigt vil medvirke til en mere ligelig fordeling af mænd og kvinder i alle ledelsesniveauer i selskabet.

Redegørelse for dataetik

Det er koncernens politik, at medarbejdere, kunder og leverandørers data i alle henseender indhentes, opbevares og anvendes forsvarligt.

Politikken er udformet og implementeret så den fungerer i samspil med selskabets GDPR-politik, der er kommunikeret ud i organisationen. Det er erfaringen, at et godt kendskab til selskabets GDPR-politik blandt selskabets medarbejdere er med til at understøtte en etisk forsvarlig brug af data.

Koncernen opererer primært i B2B-markedet, og de data der håndteres som følge heraf knytter sig primært til data, der indgår i kontrakter med kunder og samarbejdspartnere. Derudover håndterer koncernen personlige data i forbindelse med udlejning eller salg af ejendomme til private. I den forbindelse indhentes alene nødvendig data til brug for den konkrete udlejning eller handel.

Endelig håndterer koncernen data om medarbejderne, i det omfang at det er relevant for deres ansættelse i koncernen.

Koncernen bestræber sig løbende på, kun at indhente og anvende data, der er nødvendig i den konkrete situation. Derudover lægges vægt på, at data kun opbevares i det omfang, det er nødvendigt eller påkrævet i henhold til lovgivningen.

Det tilstræbes, at data i videst muligt omfang kun er tilgængelig for medarbejdere, der har brug for adgang hertil med henblik på at sikre, at så få personer som muligt har adgang til de enkelte data. Det vurderes, at det har været med til at sikre, at data ikke anvendes uhensigtsmæssigt eller utilsigtet.

Politikken er kommunikeret ud til koncernens medarbejdere, og det vurderes, at den medvirker til en forsvarlig håndtering af data.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| NETTOOMSÆTNING | 1 | 2.310.036 | 2.042.347 | 0 | 0 |
| Produktionsomkostninger..... | 2 | -1.868.856 | -1.658.735 | 0 | 0 |
| BRUTTORESULTAT | | 441.180 | 383.612 | 0 | 0 |
| Distributionsomkostninger..... | 2 | -14.024 | -13.311 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger..... | 2 | -180.607 | -164.708 | -1.967 | -124 |
| DRIFTSRESULTAT | | 246.549 | 205.593 | -1.967 | -124 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 86.628 | 7.387 | 0 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele..... | 3 | 242.186 | 63.836 | 497.989 | 212.727 |
| Finansielle indtægter..... | 4 | 13.485 | 2.990 | 506 | 665 |
| Finansielle omkostninger..... | 5 | -27.230 | -30.992 | -6.717 | -8.887 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 561.618 | 248.814 | 489.811 | 204.381 |
| Skat af årets resultat..... | 6 | -107.416 | -51.020 | -35.768 | -8.129 |
| ÅRETS RESULTAT | 7 | 454.202 | 197.794 | 454.043 | 196.252 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Grunde og bygninger..... | | 37.127 | 35.263 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 71.141 | 66.963 | 0 | 0 |
| Projektejendomme..... | | 320.269 | 353.699 | 0 | 0 |
| Investeringsjendomme..... | | 608.480 | 633.000 | 0 | 0 |
| Investeringsjendomme under opførelse..... | | 283.108 | 345.538 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 8 | 1.320.125 | 1.434.463 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 0 | 1.748.681 | 1.717.184 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 849.251 | 419.315 | 817.818 | 388.122 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser..... | | 33.520 | 37.027 | 0 | 0 |
| Lejedepositum og andre tilgodehavender..... | | 19.563 | 17.979 | 14.637 | 16.293 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 9 | 902.334 | 474.321 | 2.581.136 | 2.121.599 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 2.222.459 | 1.908.784 | 2.581.136 | 2.121.599 |
| Varebeholdninger..... | | 809 | 674 | 0 | 0 |
| Handelsejendomme under opførelse.... | | 0 | 186.810 | 0 | 0 |
| Handelsejendomme..... | | 29.395 | 276.288 | 0 | 0 |
| Varebeholdninger..... | | 30.204 | 463.772 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 186.647 | 372.340 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... | 10 | 588.794 | 182.940 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 103.632 | 18.792 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 292.377 | 249.317 | 0 | 49.736 |
| Udskudte skatteaktiver..... | 11 | 97.744 | 129.173 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 23.705 | 25.251 | 15 | 29 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 0 | 0 | 7.294 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 12 | 1.481 | 2.573 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 1.294.380 | 980.386 | 15 | 57.059 |
| Værdipapirer..... | 13 | 6.853 | 6.151 | 3.367 | 3.317 |
| Værdipapirer..... | | 6.853 | 6.151 | 3.367 | 3.317 |
| Indestående i pengeinstitutter..... | | 225.704 | 204.456 | 97 | 938 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.557.141 | 1.654.765 | 3.479 | 61.314 |
| AKTIVER..... | | 3.779.600 | 3.563.549 | 2.584.615 | 2.182.913 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | Koncernen | | Moderselskabet | |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Selskabskapital..... | 14 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 586 | 674 | 0 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 150.337 | 0 | 611.009 | 356.039 |
| Regnskabsmæssig sikring..... | | 21.984 | 3.957 | 0 | 0 |
| Overført overskud..... | | 1.656.610 | 1.315.304 | 1.218.508 | 963.896 |
| Forslag til udbytte..... | | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| Minoritetsinteresser..... | | 7.395 | 7.955 | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL..... | | 1.871.912 | 1.362.890 | 1.864.517 | 1.354.935 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 11 | 0 | 0 | 63.217 | 22.532 |
| Andre hensatte forpligtelser..... | 15 | 215.675 | 122.702 | 0 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | | 215.675 | 122.702 | 63.217 | 22.532 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 327.244 | 415.152 | 0 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | | 0 | 14.244 | 0 | 0 |
| Leasingforpligtelser..... | | 4.770 | 4.591 | 0 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 16 | 66.557 | 110.189 | 0 | 0 |
| Huslejedeposita..... | | 8.338 | 12.126 | 0 | 0 |
| Anden gæld..... | | 23.043 | 27.242 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 17 | 429.952 | 583.544 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 16.878 | 27.253 | 0 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 5.484 | 317.217 | 0 | 0 |
| Leasing..... | | 4.931 | 5.152 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning..... | 10 | 565.351 | 460.891 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder... Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 823 | 15.519 | 0 | 0 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 171.301 | 166.833 | 0 | 0 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 0 | 644.718 | 799.186 |
| Selskabsskat..... | | 95.586 | 43.467 | 9.593 | 0 |
| Anden gæld..... | | 401.707 | 458.081 | 2.570 | 6.260 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.262.061 | 1.494.413 | 656.881 | 805.446 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | 1.692.013 | 2.077.957 | 656.881 | 805.446 |
| PASSIVER | | 3.779.600 | 3.563.549 | 2.584.615 | 2.182.913 |
| Eventualposter mv. | 18 | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 19 | | | | |
| Nærtstående parter | 20 | | | | |
| Koncernregnskab | 21 | | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Koncernen | | | | | I alt |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| | Selskabs- kapital | Øvrige reserver | Overført overskud | Forslag til udbytte | Minoritets- interesser | |
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 20.000 | 4.631 | 1.315.304 | 15.000 | 7.955 | 1.362.890 |
| Resultatdisponering, note 7..... | | 242.186 | 196.857 | 15.000 | 159 | 454.202 |
| Transaktioner med ejere | | | | | | |
| Udbytte..... | | | | -15.000 | -719 | -15.719 |
| Overførsler | | | | | | |
| Modtaget udbytte..... | | -31.000 | 31.000 | | | 0 |
| Egenkapitalbevægelser..... | | 67.022 | -14.510 | | | 52.512 |
| Overførsel..... | | -127.959 | 127.959 | | | 0 |
| Bevæg. dagsværdireserver | | | | | | |
| Årets værdiregulering..... | | 18.027 | | | | 18.027 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 20.000 | 172.907 | 1.656.610 | 15.000 | 7.395 | 1.871.912 |

| | Koncernen | | | I alt |
|--|------------------------------|--|------------------------------|----------------|
| | Reserve for opskrivninger | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Regnskabs- mæssig sikring | |
| Reserver 1. januar 2021..... | 674 | 0 | 3.957 | 4.631 |
| Resultatdisponering, note 7..... | | 242.186 | | 242.186 |
| Andre lovpligtige bindinger | | | | |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger..... | -88 | 88 | | 0 |
| Overførsler | | | | |
| Modtaget udbytte..... | | -31.000 | | -31.000 |
| Egenkapitalbevægelser..... | | 67.022 | | 67.022 |
| Overførsel..... | | -127.959 | | -127.959 |
| Bevæg. dagsværdireserver | | | | |
| Årets værdiregulering..... | | | 18.027 | 18.027 |
| Reserver 31. december 2021..... | 586 | 150.337 | 21.984 | 172.907 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Morderselskabet | | | | |
|---|----------------------|--|----------------------|------------------------|------------------|
| | Selskabs- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 20.000 | 356.039 | 963.896 | 15.000 | 1.354.935 |
| Resultatdisponering, note 7..... | | 497.989 | -58.946 | 15.000 | 454.043 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | | -15.000 | -15.000 |
| Overførsler | | | | | |
| Modtaget udbytte..... | | -328.066 | 328.066 | | 0 |
| Egenkapitalbevægelser..... | | 85.047 | -14.508 | | 70.539 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 20.000 | 611.009 | 1.218.508 | 15.000 | 1.864.517 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Årets resultat..... | 454.202 | 197.794 | 454.043 | 196.252 |
| Årets afskrivninger og avancer tilbageført..... | -8.009 | -23.168 | 0 | 0 |
| Værdiregulering af investeringsejkd. tilbageført... | -86.628 | -7.387 | 0 | 0 |
| Resultat af associerede virksomheder..... | -245.693 | -61.264 | -246.522 | -63.475 |
| Resultat af dattervirksomheder..... | 0 | 0 | -251.467 | -149.252 |
| Resultat af kapitalinteresser..... | 3.507 | -1.286 | 0 | 0 |
| Regulering af andre finansielle poster..... | -702 | -2.186 | 0 | -2.170 |
| Skat af årets resultat tilbageført..... | 107.416 | 51.020 | 35.768 | 8.129 |
| Betalt og modtaget selskabskat..... | -43.467 | 32.793 | 7.294 | 70.158 |
| Ændring i igangv. arb. og varebeholdninger..... | 28.751 | 80.289 | 0 | 0 |
| Ændring i tilgodehavender..... | 10.695 | -82.119 | 16 | 11 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser..... | 92.973 | 9.005 | 0 | 0 |
| Ændring i kortfristet gæld..... | -61.402 | -49.761 | -3.740 | 5.200 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... | 251.643 | 143.730 | -4.608 | 64.853 |
| Kapitalforhøjelser/køb af kapitalandele..... | -148.223 | -65.405 | -206.223 | -96.105 |
| Kapitalnedsættelser/salg af kapitalandele..... | 0 | 19.086 | 0 | 10.693 |
| Gældsbreve og deposita..... | -1.584 | 1.551 | 1.656 | 1.661 |
| Investering i ejendomme..... | -170.368 | -556.659 | 0 | 0 |
| Salg af ejendomme..... | 511.675 | 373.161 | 0 | 0 |
| Køb og salg tekniske anlæg og maskiner, netto.... | -28.908 | -5.825 | 0 | 0 |
| Udlån..... | 49.736 | -49.736 | 49.736 | -49.736 |
| Modtaget udbytte..... | 31.000 | 5.000 | 328.066 | 133.750 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET... | 243.328 | -278.827 | 173.235 | 263 |
| Koncernfinansiering..... | 0 | 0 | -154.468 | 7.624 |
| Mellemregning med Tecta A/S-koncernen..... | -5.200 | -71.851 | 0 | -71.851 |
| Realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt.. | -136.872 | -5.585 | 0 | 0 |
| Andre ændringer i langfristet gæld..... | -4.199 | 0 | 0 | 0 |
| Betalt udbytte i regnskabsåret..... | -15.719 | -8.427 | -15.000 | 0 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.. | -161.990 | -85.863 | -169.468 | -64.227 |
| ÆNDRING I LIKVIDER..... | 332.981 | -220.960 | -841 | 889 |
| Likvider 1. januar..... | -112.761 | 108.199 | 938 | 49 |
| LIKVIDER 31. DECEMBER..... | 220.220 | -112.761 | 97 | 938 |
| Likvider 31. december specificeres således: | | | | |
| Likvide beholdninger..... | 225.704 | 204.456 | 97 | 938 |
| Kassekredit..... | -5.484 | -316.191 | 0 | 0 |
| Banklån..... | 0 | -1.026 | 0 | 0 |
| LIKVIDER, INDESTÅENDE..... | 220.220 | -112.761 | 97 | 938 |

NOTER

| | Koncernen | | Note | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | | |
| Nettoomsætning | | | 1 | |
| Segmentoplysninger (aktiviteter) | | | | |
| Entrepriser | 1.914.782 | 1.685.371 | | |
| Salg af handelsejendomme..... | 287.022 | 199.601 | | |
| Lejeindtægter..... | 96.694 | 75.669 | | |
| Andre indtægter..... | 11.538 | 81.706 | | |
| | 2.310.036 | 2.042.347 | | |
| Medarbejderforhold | | | 2 | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 452 | 465 | | |
| Løn og gager..... | 261.555 | 263.960 | | |
| Pensioner..... | 16.471 | 17.824 | | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 5.821 | 5.432 | | |
| | 283.847 | 287.216 | | |
| Direkte produktionsomkostninger..... | 107.314 | 123.688 | | |
| Indirekte produktionsomkostninger..... | 22.388 | 24.876 | | |
| Administrationsomkostninger..... | 154.145 | 138.652 | | |
| | 283.847 | 287.216 | | |
| Der har ikke været lønansatte i moderselskabet i indeværende regnskabsår. | | | | |
| Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse i moderselskabet. | | | | |
| | Koncernen | | Moderselskabet | |
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Indtægter af kapitalandele | | | | 3 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder..... | 0 | 0 | 251.467 | 149.252 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder..... | 245.693 | 62.550 | 246.522 | 63.475 |
| Indtægter af kapitalinteresser..... | -3.507 | 1.286 | 0 | 0 |
| | 242.186 | 63.836 | 497.989 | 212.727 |
| Finansielle indtægter | | | | 4 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 0 | 29 | 0 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 13.485 | 2.990 | 477 | 665 |
| | 13.485 | 2.990 | 506 | 665 |
| Finansielle omkostninger | | | | 5 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 224 | 117 | 6.716 | 8.277 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 27.006 | 30.875 | 1 | 610 |
| | 27.230 | 30.992 | 6.717 | 8.887 |

NOTER

| | Koncernen | | Moderselskabet | | Note |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. | |
| Skat af årets resultat | | | | | 6 |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 75.987 | 50.713 | -4.917 | -28 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 31.429 | 307 | 40.685 | 8.157 | |
| | 107.416 | 51.020 | 35.768 | 8.129 | |
| Forslag til resultatdisponering | | | | | 7 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | |
| Henlæggelser til reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode..... | 242.186 | 63.836 | 497.989 | 212.727 | |
| Overført resultat..... | 196.857 | 117.416 | -58.946 | -31.475 | |
| Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat..... | 159 | 1.542 | 0 | 0 | |
| | 454.202 | 197.794 | 454.043 | 196.252 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Koncernen | | |
|--|------------------------|---|-----------------------|
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Projekt- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 55.606 | 172.545 | 394.197 |
| Overførsel..... | 0 | 0 | -38.703 |
| Tilgang..... | 2.678 | 32.532 | 10.896 |
| Afgang..... | 0 | -9.566 | -5.623 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 58.284 | 195.511 | 360.767 |
| Opskrivninger 1. januar 2021..... | 4.230 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | 4.230 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | 24.573 | 105.583 | 0 |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | -6.465 | 0 |
| Årets afskrivninger..... | 814 | 25.252 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 25.387 | 124.370 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | 0 | 0 | -40.498 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | 0 | 0 | -40.498 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 37.127 | 71.141 | 320.269 |
| Årets renter indregnet som en del af kostprisen..... | | | 2.946 |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | 35.998 | | |
| Finansielle leasingaktiver..... | | 9.727 | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

| | Koncernen | |
|---|----------------------------|---|
| | Investerings- ejendomme | Investerings- ejendomme under opførelse |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 780.084 | 342.866 |
| Overførsel..... | 357.012 | -214.887 |
| Tilgang..... | 1.231 | 155.562 |
| Afgang..... | -443.340 | 0 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 694.987 | 283.541 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | -147.084 | 2.673 |
| Overførsel..... | 3.099 | -3.099 |
| Årets værdireguleringer..... | 86.635 | -7 |
| Værdireguleringer solgte aktiver..... | -29.157 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | -86.507 | -433 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 608.480 | 283.108 |
| Årets renter indregnet som en del af kostprisen..... | | 382 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Koncernen | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Inv.ejendomme Midtjylland | Inv.ejendomme Nordjylland | Inv.ejendomme Syd/Sønderjylland | Projekt- ejendomme | Inv.ejendomme u. opførelse |
| Dagsværdi 31. december 2021... | 95.700 | 427.680 | 85.100 | 320.269 | 283.108 |
| Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen..... | 10.638 | 14.879 | -4.191 | 0 | -7 |

Dagsværdi for projektejendomme og investeringsejendomme under opførelse

Projektejendomme og investeringsejendomme under opførelse er beliggende i Nord-, midt- og Sydjylland og består af byggeretter samt igangsatte byggerier. Dagsværdierne fastsættes i henhold til dagsværdihierarkiet til kostpris eller ud fra skønnede kvadratmeterpriser under hensyntagen til projektstadiet.

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommernes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Midtjylland er vurderet i niveauet 7,3 - 7,7 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,50 - 8,00 % (industri- og kontorejendomme) og i intervallet 6,00 - 7,75 % (P-kælder og erhverv).

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Nordjylland er vurderet i niveauet 18,2 - 18,8 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,50 % (boliger) og intervallet 6,00 - 7,75 % (kontorejendomme og erhverv).

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Syd- og Sønderjylland er vurderet i niveauet 4,0 - 4,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,50% (Boliger) og intervallet 6,50 - 7,50 % (P-hus).

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

9

| | Koncernen | | |
|---|--|--------------------------------------|---|
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | Kapitalandele i kapitalinteresser | Lejededpositum og andre tilgode- havender |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 556.142 | 28.069 | 18.080 |
| Tilgang..... | 148.223 | 0 | 3.584 |
| Afgang..... | 0 | 0 | -2.000 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 704.365 | 28.069 | 19.664 |
| Værdireguleringer 1. januar 2021..... | -136.828 | 8.958 | -101 |
| Udloddet resultat | -31.000 | 0 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 245.693 | -3.507 | 0 |
| Egenkapitalbevægelser..... | 67.021 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2021..... | 144.886 | 5.451 | -101 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 849.251 | 33.520 | 19.563 |

| | Morderselskabet | | |
|---|--|--|---|
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | Kapitalandele i associerede virksomheder | Lejededpositum og andre tilgode- havender |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 1.234.124 | 515.143 | 16.293 |
| Tilgang..... | 58.000 | 148.223 | 344 |
| Afgang..... | 0 | 0 | -2.000 |
| Kostpris 31. december 2021..... | 1.292.124 | 663.366 | 14.637 |
| Værdireguleringer 1. januar 2021..... | 483.060 | -127.021 | 0 |
| Udlodning..... | -297.066 | -31.000 | 0 |
| Årets værdireguleringer | 251.467 | 246.522 | 0 |
| Egenkapitalbevægelser..... | 19.096 | 65.951 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2021..... | 456.557 | 154.452 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 1.748.681 | 817.818 | 14.637 |

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

9

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|---|-------------|----------------|-----------|
| A. Enggaard A/S, Aalborg..... | 695.846 | 79.364 | 100 % |
| Kombyg A/S, Aalborg..... | 201.049 | 100 | 100 % |
| A. Enggaard Invest A/S, Aalborg..... | 35.131 | -818 | 100 % |
| Aalborg Tegl A/S u/ frivillig likvidation, Aalborg..... | 29.295 | -12 | 100 % |
| A.E. Hjørring A/S, Aalborg..... | 23.733 | 1.344 | 100 % |
| Universitetspark Nord ApS, Aalborg..... | 25.789 | 212 | 100 % |
| Universitetspark Nord II ApS, Aalborg..... | 7.931 | 68 | 100 % |
| A.E. Borgen A/S, Aalborg..... | 34.962 | -2.709 | 100 % |
| Østre Havnepromenade A/S, Aalborg..... | 185.348 | 45.644 | 100 % |
| A.E. Silkeborg A/S, Aalborg..... | 31.212 | 33.590 | 100 % |
| A.E. Brabrand A/S, Aalborg..... | 34.485 | -5 | 100 % |
| A.E. Fredericia A/S, Aalborg..... | 66.021 | 8.894 | 100 % |
| A.E. Z Projektet, Aalborg..... | 52.383 | 10.210 | 100 % |
| A.E. Aarhus A/S u/ frivillig likvidation, Aalborg..... | 65.541 | 47.857 | 100 % |
| A.E. Ry A/S, Aalborg..... | 30.183 | 9.832 | 100 % |
| Aalborg Ejendom ApS, Aalborg..... | 144.111 | 17.598 | 100 % |
| P/S Skudehavnen, Aalborg..... | 40.456 | 211 | 100 % |
| A.E. Sdr. Tranders Vej A/S, Aalborg..... | 24.375 | -35 | 100 % |
| Universitets Kollegiet ApS, Aalborg..... | 5.131 | -10 | 100 % |
| A.E. Stålmontage A/S, Aalborg..... | 13.969 | 2.141 | 66,7 % |
| M. Thomsen Støtt A/S, Aalborg..... | 9.125 | -1.850 | 70 % |

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|---|-------------|----------------|-----------|
| Moder: | | | |
| A.E. Stubkjær A/S, Aalborg..... | 75.936 | 20.496 | 50 % |
| A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg..... | 175.643 | 118.104 | 50 % |
| P/S PKAE Ejendom, Aalborg..... | 1.116.264 | 340.206 | 50 % |
| Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg..... | 166 | 48 | 50 % |
| Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg..... | 75.422 | 46 | 50 % |
| P/S Stigsborg H15, Aalborg..... | 139.574 | -104 | 50 % |
| Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg.. | 57 | 3 | 50 % |
| Dybbro Ejendom ApS, Aalborg..... | 22.094 | 14.244 | 50 % |
| Koncernen: | | | |
| A.E. Stubkjær A/S, Aalborg..... | 75.936 | 20.496 | 50 % |
| A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg..... | 175.643 | 118.104 | 50 % |
| P/S PKAE Ejendom, Aalborg..... | 1.116.264 | 340.206 | 50 % |
| Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg..... | 166 | 48 | 50 % |
| Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg..... | 75.422 | 46 | 50 % |
| P/S Stigsborg H15, Aalborg..... | 139.574 | -104 | 50 % |
| Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg.. | 57 | 3 | 50 % |
| Dybbro Ejendom ApS, Aalborg..... | 22.094 | 14.244 | 50 % |
| Lille Manhattan I/S, Aalborg..... | 62.866 | -1.658 | 50 % |

Kapitalandele i kapitalinteresser (tkr.)

| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
|---|-------------|----------------|-----------|
| Koncernen: | | | |
| P/S Borgen Shopping, Aalborg..... | 335.128 | -35.074 | 10 % |
| Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS, Aalborg..... | 68 | 4 | 10 % |

NOTER

Note

| | Koncernen | |
|--|---------------|-----------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Igangværende arbejder til salgsværdi (aktiver)..... | 1.048.802 | 966.158 |
| Acontofaktureringer (aktiver)..... | -460.007 | -783.218 |
| Igangværende arbejder til salgsværdi (passiver)..... | 1.733.489 | 1.685.440 |
| Acontofaktureringer (passiver)..... | -2.298.841 | -2.146.331 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning, netto..... | 23.443 | -277.951 |
| Der indregnes således: | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)..... | 588.794 | 182.940 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver)..... | -565.351 | -460.891 |
| | 23.443 | -277.951 |

10

Udskudt skatteaktiv

11

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af materielle anlægsaktiver, handelsejendomme, igangværende arbejder for fremmed regning samt hensættelser.

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Udskudt skat 1. januar..... | -129.173 | -127.531 | 22.532 | 14.375 |
| Årets udskudte skat i resultatopgørelsen. | 31.429 | 307 | 40.685 | 8.157 |
| Til-/afgang koncern..... | 0 | -1.949 | 0 | 0 |
| Udskudt skat 31. december..... | -97.744 | -129.173 | 63.217 | 22.532 |

Det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet indenfor 3-5 år i takt med at igangværende arbejder færdiggøres. Heraf forventes 21 mio. kr. udnyttet i 2022.

| | Koncernen | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Periodeafgrænsningsposter | | |
| Periodiserede omkostninger..... | 1.481 | 2.573 |
| | 1.481 | 2.573 |

12

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende år.

NOTER

Værdipapirer

Note

13

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | <u>Koncernen</u> | |
|--|------------------|-----------------------|
| | Aktiebeholdning | Obligationsbeholdning |
| Dagsværdi 31. december 2021 | 6.057 | 796 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 678 | 24 |
| | | <u>Moderselskabet</u> |
| | | Aktiebeholdning |
| Dagsværdi 31. december 2021 | | 3.367 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | 50 |
| | 2021 | 2020 |
| | tkr. | tkr. |
| Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| A-aktier, 20.000 stk. a nom. 1.000 kr..... | 20.000 | 20.000 |
| | 20.000 | 20.000 |
| Andre hensatte forpligtelser | | |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: | | |
| 0-1 år..... | 41.325 | 43.976 |
| > 1 år..... | 174.350 | 78.726 |
| | 215.675 | 122.702 |

14

15

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede forpligtelser vedrørende færdiggjorte projekter.

Afledte finansielle instrumenter

16

Koncernen har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 396,7 mio. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR3/6) med en fast rente i niveauet 3,75 - 4,37 % p.a. frem til perioden 2027 til 2036.

Renteswapsene er indgået som led i koncernens risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af koncernens ejendomsprojekter.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

| | <u>Koncernen</u> | |
|--|------------------|---------------|
| | Renteswaps | |
| Dagsværdi 31. december 2021: | | |
| Forpligtelser..... | | 66.557 |
| | | 66.557 |
| Årets værdiregulering i egenkapitalen..... | | 18.027 |

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

17

| | Koncernen | | | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 344.122 | 16.878 | 288.156 | 442.405 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | 0 | 0 | 0 | 15.270 |
| Leasingforpligtelser..... | 9.701 | 4.931 | 0 | 9.743 |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 66.557 | 0 | 60.057 | 110.189 |
| Huslejedeposita..... | 8.338 | 0 | 8.658 | 12.126 |
| Anden gæld..... | 23.043 | 0 | 2.823 | 27.242 |
| | 451.761 | 21.809 | 359.694 | 616.975 |

Eventualposter mv.

18

Eventualforpligtelser

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 tkr. | 2020 tkr. | 2021 tkr. | 2020 tkr. |
| Stillede arbejds-/betalingsgarantier andraget..... | 575.979 | 453.587 | 0 | 0 |
| | 575.979 | 453.587 | 0 | 0 |
| Kautionsfor nærtstående virksomheders engagement med kreditinstitutter, træk pr. 31. december..... | 0 | 360.019 | 64.424 | 317.909 |
| | 0 | 360.019 | 64.424 | 317.909 |

A. Enggaard Holding A/S indestår for A. Enggaard A/S' forpligtelser for indgåede options-, ramme- og samarbejdsaftaler samt driftsgaranti på afsluttede byggeprojekter og visse planlagte byggeprojekter.

Koncernen hæfter med formuen i datterselskabet A. Enggaard Invest A/S som interessent i Lille Manhattan I/S og med formuen i datterselskaberne Universitetspark Nord ApS og Universitetspark Nord II ApS som interessent i Universitetsparken Aalborg I/S. Derudover hæfter koncernen med formuen i Komplementarselskabet AE ApS som komplementar i P/S Skudehavnen, P/S Stigsborg H3, P/S Stigsborg H4 og P/S Havnegadekvarteret, Odense.

A. Enggaard Holding A/S og A. Enggaard A/S indestår for at tilføre den fornødne likviditet til færdiggørelse af byggeri i visse associerede virksomheder til koncernen. Ledelsen forventer ikke, at det bliver nødvendigt at tilføre likviditet.

Koncernen har indgået sædvanlige aftaler om fremtidige køb af ejendomme.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LAE 71 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

| | Koncernen | | Moderselskabet | |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------|
| | Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr. | Restgæld tkr. | Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr. | Restgæld tkr. |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: | | | | |
| Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. | 830.282 | 344.122 | 0 | 0 |
| Ejerpantebreve i ejendomme mv. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter... | 467.133 | 248.058 | 0 | 0 |
| Aktier i datter- og associerede virksomheder..... | 558.133 | 1.834.551 | 743.508 | 1.838.642 |

Nærtstående parter

20

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

LAE 71 ApS har bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter moder-, datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har modtaget administrativ assistance.

Selskabet har lånemellemværende med nærtstående parter, som forrentes.

Alle transaktioner er foregået på markedsvilkår, og selskabet anvender derfor undtagelsesbestemmelsen i ÅRL § 98c, stk. 7, hvorefter transaktionerne ikke specificeres yderligere.

Grundlaget for forbindelsen med de nærtstående parter er via sammenfald i direkte/indirekte ejerandele og ledelsesmedlemmer.

Koncernregnskab

21

Selskabet indgår i koncernregnskabet for LAE 71 ApS, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup, CVR-nummer 19 58 51 90.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, stor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet A. Enggaard Holding A/S samt dattervirksomheder, hvori A. Enggaard Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Entrepriser produceret for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

I nettoomsætningen indregnes investeringsejendommenes lejeindtægter, salg af handelsejendomme samt avancer fra salg af investerings- og projektejendomme.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til underentreprenører, materialekøb, lønninger mv. der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til transport af personale samt omkostninger til repræsentation og reklame mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration mv.

Indtægter af kapitalandele

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders, associerede virksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ud fra sammenlignelige handler eller ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles i henhold til dagsværdihierarkiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme erhvervet med henblik på udvikling af ejendommene til salg (handelsejendomme) eller investering (investeringsejendomme under opførelse). Projektejendomme måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-5 år | 0-100 % |

Aktiver med en kostpris på under 25 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders, associerede virksomheders og kapitalinteressers underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden gældsbreve og deposita. Gældsbreve og deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger, handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Handelsejendomme og handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommene er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og lejeforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Lejeforpligtelser omfatter garanterede lejeindtægter i forbindelse med salg af projekter.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.