



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2024

---

Anders Mejlholm Larsen

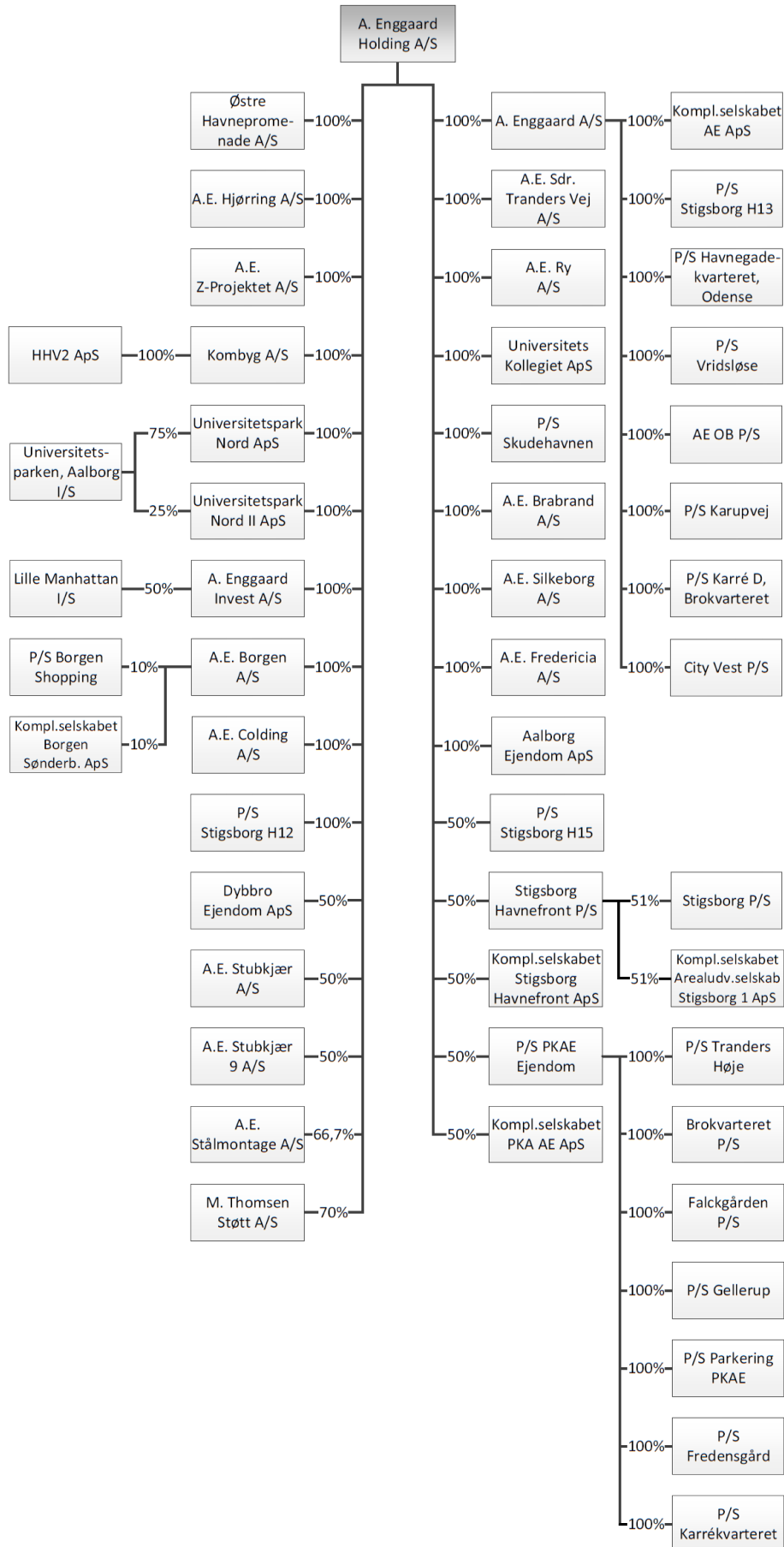
## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9-12
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	14
Balance.....	15-16
Egenkapitalopgørelse.....	17-18
Pengestrømsopgørelse.....	19
Noter.....	20-29
Anvendt regnskabspraksis.....	30-35

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

KONCERNOVERSIGT



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 17. maj 2024

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

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning.....	2.582.258	2.741.317	2.310.036	2.042.347	1.924.116
Driftsresultat.....	80.489	168.196	246.549	205.593	157.462
Finansielle poster, netto.....	-7.294	25.275	-13.745	-28.002	-27.897
Årets resultat før skat.....	181.833	443.940	561.618	248.814	129.742
Årets resultat.....	138.346	358.528	454.202	197.794	103.722
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	137.549	358.188	454.043	196.252	99.609
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	5.229.436	4.968.041	3.779.600	3.563.549	3.294.773
Egenkapital.....	2.595.325	2.535.690	1.871.912	1.362.890	1.194.594
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	2.586.614	2.527.465	1.864.517	1.354.935	1.179.759
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-169.789	253.107	251.643	143.730	205.256
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	237.773	-704.011	243.328	-278.827	-94.080
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-49.182	267.755	-473.723	-85.863	-7.571
Pengestrømme i alt.....	18.802	-183.149	21.248	-220.960	103.605
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	641.876	1.317.290	199.276	562.484	183.084
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....</b>	<b>567</b>	<b>493</b>	<b>452</b>	<b>465</b>	<b>508</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital.....	2,5	5,8	9,0	7,7	6,3
Soliditetsgrad.....	49,5	50,9	49,3	38,0	35,8
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	5,4	16,3	28,2	15,5	8,5

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

Koncernens forretningsmodel har bidraget til, at der i året er fastholdt en høj aktivitet sammenholdt med de seneste 4 år, som følge af en generel høj ordrebeholdning koncentreret om de fire største byer i Danmark, hvor koncernen har sin primære aktivitet.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold er dog sammenlignet med 2022 negativ påvirket af stigende materialepriser i lighed med entreprenørbranchen generelt. Derudover er indtægter fra kapitalandele reduceret væsentligt i forhold til 2022, hvilket bl.a. kan henføres til negative værdireguleringer på investeringsejendomme i associerede virksomheder som følge af det højere renteniveau og dermed stigende afkastkrav.

Selskabet har i 2023 realiseret en omsætning på 2,6 mia. kr. og et resultat før skat på 181,8 mio. kr.

Egenkapitalen udgør 2,6 mia. kr. pr. 31. december 2023, svarende til en soliditetsgrad på 49,5 %.

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

Ved aflæggelsen af årsrapporten for 2022 blev der forventet en aktivitet i 2023 på niveau med 2022 og et driftsresultat i niveauet 100-150 mio. kr.

Afmatningen på ejendomsmarkedet og stigende priser har medført, at udviklingen i 2023 ikke helt har været som forventet.

Årets resultat anses i lyset af branchens udfordringer for tilfredsstillende.

### 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 i associerede virksomheder 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.

På baggrund af den nuværende ordrebeholdning forventes aktiviteten i 2024 at blive på niveau med 2023, og der forventes et driftsresultat i størrelsesordenen 80-120 mio. kr.

### 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

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar (fortsat) befolkningstilvæksten.

#### *Samfundsansvar*

Ledelsen er bevidst om koncernens samfundsansvar med hensyn til at bidrage positivt til samfundet. Som led her er der vedtaget et bæredygtighedsprogram, der omhandler CO<sub>2</sub>, ressourcer, biodiversitet og social bæredygtighed.

#### *Miljø og klima*

Byggeriet og ejendomsbranchen står for en stor del af verdens CO<sub>2</sub>-udledning, og det udgør en naturlig risiko i forhold til koncernens aktiviteter.

Koncernen har et mål om at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen fra koncernens aktiviteter, hvad enten det er i byggefasen, eller når byggerierne er i drift. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Øget brug af maskiner, biler mv. drevet af elektricitet fremfor fossile brændstoffer
- Igangsætning af pilotprojekter hvor ny teknologi og nye materialer testes.
- Reduktion af materialeforbrug ved at stille krav til rådgivere og entreprenører herom ved projekteringen og udførelsen.
- Brug af flere biogene materialer.
- Øget fokus på genbrug, cirkulær økonomi samt renovering af eksisterende bygninger i de tilfælde, hvor koncernen har indflydelse herpå.

Ovenstående har bl.a. resulteret i anvendelse af genbrugsmursten på byggeri samt renovering af bygning, hvor gulve er genbrug, og mursten er rensat af på stedet.

Koncernen har et mål om at nedbringe ressourceforbruget i anlægs- og driftsfasen samt efter endt levetid. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Stille krav til leverandører om mindsning af affald og spild ved at sortere i flere fraktioner øge genbrug, reparation og vedligeholdelse samt reducere overskudsmateriale ved at indkøbe i de rette mål.
- Stille krav til leverandører om øget brug af maskiner drevet af el, udtørring af bygninger uden fossile brændstoffer og brug af varmepumper eller fjernvarme til opvarmning af skurvogne.
- Stille krav til leverandører om mindsning af vandforbrug og knappe ressourcer ved at slukke for vandet, når det ikke bruges, undgå tryk på slanger om natten, brug af regnvand til f.eks. afvaskning af blandingsanlæg, bruge mere rensat vand og grus og bruge knust beton og brokker til opfyld.

Ovenstående har bl.a. resulteret i anvendelse af vægbeklædning, som stammer fra genbrugstræ, gulv lavet af genbrugsmateriale samt salg af materiale og bygningsdele og inventar i forbindelse med nedrivning eller renovering af ejendomme.

Koncernen ønsker at udvikle bydele under hensyntagen til biodiversitet og økosystemer. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Kortlægning af eksisterende naturtyper og dyrearter, fastlæggelse af biodiversitetsstrategi og identifikation af særlige potentialer forud for byggeriets igangsætning.
- Inddragelse af biologkompetence i projekteringsfasen.
- Engagering af beboere, interessenter og erhvervsdrivende i pleje af naturen og give mulighed for selv at dyrke planter, frugt og grønt.
- Monitorering af projekter i drift i forhold til udvikling i biodiversitet.

I Vridsløse i Albertslund indeholder masterplanen en biodiversitetsstrategi, der skal medvirke til at passe på eksisterende natur og øge biodiversiteten. Der etableres levesteder for flagermus i større gamle træer, og en del beplantning der fældes bliver på grunden som dødt eller som byrumsmøbler.

Med vedtagelsen af bæredygtighedsprogrammet har koncernen fået konkretiseret målsætninger for koncernens påvirkning af klima og miljø samt identificeret metoder og tiltag, der skal reducere byggeriets negative påvirkning af klima og miljø fremadrettet.

#### *Medarbejderforhold og sociale forhold*

##### *Medarbejderforhold*

Medarbejderne er koncernens vigtigste aktiv. Det er koncernens politik at have løbende fokus på, at medarbejderne udfører deres arbejde i et sundt arbejdsmiljø i henhold til gældende lovgivning og overenskomster.

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

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. Det er vores vurdering, at det har været med til at sikre en forholdsvis høj fastholdelse af medarbejdere, og det forventes også at være resultatet fremadrettet.

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 selskabets politik, at medarbejderne udfører deres arbejde i henhold til gældende sikkerhedsstandarder med henblik på at reducere antallet af arbejdsskader.

Det er vores vurdering, at det alt andet lige har været med til at reducere antallet af arbejdsskader og nedslidning, og det vil være med til at forbedre forholdene på byggepladserne fremadrettet.

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 almennyttig eller velgørende forening.

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

#### *Sociale forhold*

De største sociale risici i udviklingen af byer og samfund er at få skabt bydele, hvor der ikke er liv, og hvor der ikke er social sammenhængskraft. Koncernen har som mål at skabe socialt bæredygtige bydele og har som led heri ansat en række medarbejdere med fokus på byliv, der bl.a. arbejder med følgende initiativer:

- Sikre mulighed for aktiv hverdag ved at sikre nem adgang til cykelparkering, placere bilparkering decentralt, etablering af delebilsordninger, understøtte nem adgang til sports- og træningsfaciliteter og integrere mulighed for leg.
- Udvikle og realisere boligkoncepter til forskellige målgrupper på tværs af alder, sociale kår og økonomisk formåen.
- Sikre levende bydele med nem adgang til fælleslokaler og -faciliteter, hvor fællesskab kan udfolde sig.
- Sikre, at bydelens erhvervslejere tilgodeser bydelens forskellige typer beboere.
- Engagere beboere i den fremtidige udvikling af bydelen.

I Tranders Høje ved Aalborg er fundet af en gammel jernalderplads eksempelvis afsæt for boligområdets særlige identitet, og i Skejbyen i Aarhus blev den eksisterende hal afsæt til fællesfaciliteter i bydelen.

Det forventes, at ovenstående mål og tiltag også fremadrettet vil præge de bydele, der udvikles af koncernen.

Derudover tager koncernen del i arbejdet med at aktivere udsatte borgere og integrere nydanskere. Et konkret eksempel herpå er, at selskabet 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 er med 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.

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

#### *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.

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.

Der har ikke været konstateret uacceptable forhold i relation hertil i året, og det vurderes, at politikken og kravene til samarbejdspartnere vil reducere risikoen for uacceptabel adfærd i relation hertil fremadrettet.

### Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

	2023
Antal medlemmer i det øverste ledelsesorgan.....	3
Underrepræsenteret køn, andel i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	0%
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer.....	0

Det seneste regnskabsår har selskabet beskæftiget færre end 50 medarbejdere, hvorfor selskabet ikke er pligtigt til at opstille måltal og udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.

De øvrige ledelsesniveauer består af to eller færre personer. Dermed er selskabet ikke omfattet af pligten til at opstille et måltal og udarbejde en politik for den kønsmæssige sammensætning for de øvrige ledelsesniveauer.

Måltal for det øverste ledelsesorgan

	2023
Måltal i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	25%
Årstal for forventet opfyldelse af måltal.....	2029

#### *Status for opfyldelse af måltal for det øverste ledelsesorgan*

- Koncernen er en familieejet koncern, 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 2029, hvorefter bestyrelsen vil bestå af tre mænd og en kvinde.
- Bestyrelsens størrelse, sammensætning og potentielle kandidater overvejes løbende.
- Det er ikke i indværende år lykkedes at realisere det opstillede mål, idet man endnu ikke har fundet en kandidat, der giver anledning til at ændre bestyrelsens sammensætning og størrelse.

### 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.

## LEDELSESBERETNING

### **Redegørelse for dataetik (fortsat)**

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	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....	1	<b>2.582.258</b>	<b>2.741.317</b>	0	0
Produktionsomkostninger.....	2	-2.233.221	-2.321.908	0	0
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>349.037</b>	<b>419.409</b>	0	0
Distributionsomkostninger.....	2	-17.923	-18.438	0	0
Administrationsomkostninger.....	2	-250.626	-232.774	-142	-138
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>80.488</b>	<b>168.197</b>	<b>-142</b>	<b>-138</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		115.628	123.875	0	0
Indtægter af kapitalandele.....	3	-6.989	126.593	145.266	380.453
Finansielle indtægter.....	4	20.457	50.678	1.195	1.297
Finansielle omkostninger.....	5	-27.751	-25.403	-8.755	-10.845
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>181.833</b>	<b>443.940</b>	<b>137.564</b>	<b>370.767</b>
Skat af årets resultat.....	6	-43.487	-85.412	-15	-12.579
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	7	<b>138.346</b>	<b>358.528</b>	<b>137.549</b>	<b>358.188</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		39.726	37.447	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		110.395	94.789	0	0
Projektejendomme.....		592.276	466.805	0	0
Investeringsejendomme.....		858.000	602.600	0	0
Investeringsejendomme under opførelse.....		392.736	846.783	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>1.993.133</b>	<b>2.048.424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0	1.631.109	1.740.327
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.225.326	1.433.190	1.193.414	1.401.087
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		28.476	35.370	0	0
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		30.701	14.681	13.968	13.105
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>1.284.503</b>	<b>1.483.241</b>	<b>2.838.491</b>	<b>3.154.519</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.277.636</b>	<b>3.531.665</b>	<b>2.838.491</b>	<b>3.154.519</b>
Varebeholdninger.....		2.377	1.962	0	0
Handelsejendomme.....		25.695	25.695	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>28.072</b>	<b>27.657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		314.823	234.308	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	902.864	664.807	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		65.962	110.987	26.503	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		445.111	234.711	0	0
Udskudte skatteaktiver.....	11	61.443	65.994	0	0
Andre tilgodehavender.....		45.008	29.804	3.237	3.982
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	0	18.325	0
Periodeafgrænsningsposter.....	12	19.945	17.821	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.855.156</b>	<b>1.358.432</b>	<b>48.065</b>	<b>3.982</b>
Værdipapirer.....	13	7.216	7.732	3.250	4.154
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>7.216</b>	<b>7.732</b>	<b>3.250</b>	<b>4.154</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		61.356	42.555	221	284
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.951.800</b>	<b>1.436.376</b>	<b>51.536</b>	<b>8.420</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.229.436</b>	<b>4.968.041</b>	<b>2.890.027</b>	<b>3.162.939</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....	14	20.000	20.000	20.000	20.000
Reserve for opskrivninger.....		498	498	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		431.366	646.127	734.997	1.093.123
Overført overskud.....		2.114.750	1.840.840	1.811.617	1.394.342
Forslag til udbytte.....		20.000	20.000	20.000	20.000
Minoritetsinteresser.....		8.711	8.225	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.595.325</b>	<b>2.535.690</b>	<b>2.586.614</b>	<b>2.527.465</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	15	0	0	67.339	65.470
Andre hensatte forpligtelser.....	16	267.070	271.670	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>267.070</b>	<b>271.670</b>	<b>67.339</b>	<b>65.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		328.262	282.240	0	0
Leasingforpligtelser.....		10.989	5.977	0	0
Anden gæld.....		133.657	33.790	11.200	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	17	<b>472.908</b>	<b>322.007</b>	<b>11.200</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.533	8.842	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		187.412	368.700	0	0
Leasing.....		4.625	4.799	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	10	1.059.202	555.586	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder... Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.173	913	0	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		275.947	272.328	0	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	222.225	475.039
Selskabsskat.....		12.571	143.204	0	92.362
Anden gæld.....		342.670	484.302	2.649	2.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>1.894.133</b>	<b>1.838.674</b>	<b>224.874</b>	<b>570.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>2.367.041</b>	<b>2.160.681</b>	<b>236.074</b>	<b>570.004</b>
<b>PASSIVER</b> .....		<b>5.229.436</b>	<b>4.968.041</b>	<b>2.890.027</b>	<b>3.162.939</b>
Eventualposter mv.	18				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19				
Nærtstående parter	20				
Koncernregnskab	21				



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					I alt
	Aktiekapital	Øvrige reserver	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritetsinteresser	
Egenkapital 1. januar 2023.....	20.000	646.625	1.840.840	20.000	8.225	2.535.690
Resultatdisponering, note 7.....		-6.989	124.538	20.000	797	138.346
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Udbytte.....				-20.000	-311	-20.311
<b>Overførsler</b>						
Egenkapitalbevægelser.....		-132.900	132.900			0
Overførsel.....		-74.872	16.472			-58.400
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>20.000</b>	<b>431.864</b>	<b>2.114.750</b>	<b>20.000</b>	<b>8.711</b>	<b>2.595.325</b>

	Koncernen			I alt
	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Reserver 1. januar 2023.....	498	646.127		646.625
Resultatdisponering, note 7.....		-6.989		-6.989
<b>Overførsler</b>				
Modtaget udbytte.....		-132.900		-132.900
Egenkapitalbevægelser.....		-74.872		-74.872
<b>Reserver 31. december 2023.....</b>	<b>498</b>	<b>431.366</b>		<b>431.864</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Morderselskabet					
	Aktiekapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	20.000	1.093.123	1.394.342	20.000	2.527.465
Resultatdisponering, note 7.....		145.266	-27.717	20.000	137.549
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-20.000	-20.000
<b>Overførsler</b>					
Egenkapitalbevægelser.....		-428.520	428.520		0
Andre reguleringer.....		-74.872	16.472		-58.400
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>20.000</b>	<b>734.997</b>	<b>1.811.617</b>	<b>20.000</b>	<b>2.586.614</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderselskabet</b>	
	<b>2023</b> tkr.	<b>2022</b> tkr.	<b>2023</b> tkr.	<b>2022</b> tkr.
Årets resultat.....	138.346	358.528	137.549	358.188
Årets afskrivninger og avancer tilbageført.....	24.716	19.719	0	0
Værdiregulering af investeringsejd. tilbageført...	-115.641	-123.875	0	0
Resultat af associerede virksomheder.....	93	-124.742	-98	-125.269
Resultat af dattervirksomheder.....	0	0	-145.168	-255.184
Resultat af kapitalinteresser.....	6.896	-1.851	0	0
Regulering af andre finansielle poster.....	487	-879	0	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	43.487	85.412	15	12.579
Betalt og modtaget selskabsskat.....	-143.204	-95.586	-92.363	-9.593
Ændring i igangv. arb. og varebeholdninger.....	265.246	-83.231	0	0
Ændring i tilgodehavender.....	-264.318	-19.789	1.649	-4.831
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	-4.600	55.995	0	0
Ændring i kortfristet gæld.....	-121.297	183.406	49	32
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFSAKTIVITET.....</b>	<b>-169.789</b>	<b>253.107</b>	<b>-98.367</b>	<b>-24.078</b>
Kapitalforhøjelser/køb af kapitalandele.....	0	-90.000	-41.234	-92.800
Gældsbreve og deposita.....	-16.020	4.882	-863	1.532
Investering i ejendomme.....	-596.268	-1.268.054	0	0
Salg af ejendomme.....	762.769	693.147	0	0
Køb og salg tekniske anlæg og maskiner, netto....	-45.608	-49.236	0	0
Modtaget udbytte.....	132.900	5.250	428.520	300.213
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET...</b>	<b>237.773</b>	<b>-704.011</b>	<b>386.423</b>	<b>208.945</b>
Koncernfinansiering.....	0	0	-279.318	-169.680
Realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt..	57.193	-81.205	0	0
Andre ændringer i langfristet gæld.....	95.224	255	11.200	0
Ændring i bankgæld.....	-181.288	363.215	0	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-20.311	-15.710	-20.000	-15.000
Kapitalforhøjelse minoritet.....	0	1.200	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..</b>	<b>-49.182</b>	<b>267.755</b>	<b>-288.118</b>	<b>-184.680</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>18.802</b>	<b>-183.149</b>	<b>-62</b>	<b>187</b>
Likvider 1. januar.....	42.555	225.704	284	97
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>61.357</b>	<b>42.555</b>	<b>222</b>	<b>284</b>
Likvider 31. december specificeres således:				
Kassekredit.....	61.357	42.555	222	284
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>61.357</b>	<b>42.555</b>	<b>222</b>	<b>284</b>

## NOTER

	Koncernen		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Nettoomsætning</b>			1
<b>Segmentoplysninger (aktiviteter)</b>			
Entrepriser.....	2.461.089	2.643.236	
Lejeindtægter fra investeringsejendomme.....	67.225	66.878	
Salg af handelsejendomme.....	6.854	20.467	
Andre indtægter.....	47.090	10.736	
	<b>2.582.258</b>	<b>2.741.317</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	567	493	
Løn og gager.....	349.265	314.614	
Pensioner.....	23.644	18.111	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.339	6.209	
	<b>379.248</b>	<b>338.934</b>	
Direkte produktionsomkostninger.....	145.728	114.961	
Indirekte produktionsomkostninger.....	31.675	24.255	
Administrationsomkostninger.....	201.845	199.718	
	<b>379.248</b>	<b>338.934</b>	

Der har ikke været lønansatte i moderselskabet i indeværende regnskabsår.

Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse i moderselskabet.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Indtægter af kapitalandele</b>					3
Dattervirksomheder.....	0	0	145.168	255.184	
Associerede virksomheder.....	-93	124.742	98	125.269	
Kapitalinteresser.....	-6.896	1.851	0	0	
	<b>-6.989</b>	<b>126.593</b>	<b>145.266</b>	<b>380.453</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>					4
Renter tilknyttede virksomheder.....	3.781	1.981	0	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.676	48.697	1.195	1.297	
	<b>20.457</b>	<b>50.678</b>	<b>1.195</b>	<b>1.297</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>					5
Renter tilknyttede virksomheder.....	0	0	2.094	746	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	27.751	25.403	6.661	10.099	
	<b>27.751</b>	<b>25.403</b>	<b>8.755</b>	<b>10.845</b>	

## NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>6</b>
Beregnet skat af årets resultat .....	29.073	53.743	-1.853	10.325	
Regulering af udskudt skat .....	14.414	31.669	1.868	2.254	
	<b>43.487</b>	<b>85.412</b>	<b>15</b>	<b>12.579</b>	

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					<b>7</b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	20.000	20.000	20.000	20.000	
Henlæggelser til reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode .....	-6.989	126.593	145.266	380.453	
Overført resultat .....	124.538	211.595	-27.717	-42.265	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat .....	797	340	0	0	
	<b>138.346</b>	<b>358.528</b>	<b>137.549</b>	<b>358.188</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

8

	Koncernen		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Projekt- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023 .....	59.340	235.662	507.302
Tilgang .....	2.978	52.879	177.660
Afgang .....	0	-17.522	-53.310
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>	<b>62.318</b>	<b>271.019</b>	<b>631.652</b>
Opskrivninger 1. januar 2023 .....	4.230	0	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023 .....</b>	<b>4.230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 .....	26.123	140.873	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....	0	-15.134	0
Årets afskrivninger .....	699	34.885	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023 .....</b>	<b>26.822</b>	<b>160.624</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023 .....	0	0	-40.498
Årets værdireguleringer .....	0	0	6.265
Værdireguleringer solgte aktiver .....	0	0	-5.143
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023 .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39.376</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>	<b>39.726</b>	<b>110.395</b>	<b>592.276</b>
Årets renter indregnet som en del af kostprisen .....			265
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....	38.766		
Finansielle leasingaktiver .....		15.758	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

8

	Koncernen	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2023.....	689.548	846.235
Overførsel.....	830.730	-830.730
Tilgang.....	5.836	409.794
Afgang.....	-609.664	-33.112
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>916.450</b>	<b>392.187</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-86.948	549
Årets værdireguleringer.....	109.363	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-80.865	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>-58.450</b>	<b>549</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>858.000</b>	<b>392.736</b>
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		967

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

	Koncernen				
	Inv.ejendomme Midtjylland	Inv.ejendomme Nordjylland	Inv.ejendomme Sydjylland	Projekt- ejendomme	Inv.ejendomme u. opførelse
Dagsværdi 31. december 2023...	95.800	677.700	84.500	592.276	392.736
Årets værdiregu- lering i resultat- opførelsen.....	-2.040	30.711	-96	0	0

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

8

*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*

Investeringsejendomme er beliggende i Nord-, Midt- og Sydjylland og består af boliger- og erhvervsejendomme.

Investeringsejendommernes 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 7,2 - 7,7 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,75 - 8,25 % (P-kælder og erhverv).

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Nordjylland er vurderet i niveauet 35,2 - 37,6 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 % (boliger) og intervallet 5,50 - 8,50 % (kontorejendomme og erhverv).

Det forventede driftsafkast i et normalår for koncernens ejendomme i Syd- og Sønderjylland er vurderet i niveauet 4,2 - 4,5 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,50 - 5,00 % (Boliger) og intervallet 6,75 - 7,25 % (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, markedsløje mv.

**Finansielle anlægsaktiver**

9

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	794.365	28.068	14.781
Tilgang.....	0	0	16.180
Afgang.....	0	0	-159
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>794.365</b>	<b>28.068</b>	<b>30.802</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	638.826	7.303	-101
Udloddet resultat .....	-132.900	0	0
Årets værdireguleringer .....	-93	-6.895	0
Egenkapitalbevægelser.....	-74.872	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>430.961</b>	<b>408</b>	<b>-101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.225.326</b>	<b>28.476</b>	<b>30.701</b>

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

9

	Morderselskabet		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Lejedepositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	1.294.925	753.366	13.104
Tilgang.....	41.234	0	864
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>1.336.159</b>	<b>753.366</b>	<b>13.968</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	445.402	647.722	0
Udlodning.....	-295.620	-132.900	0
Årets værdireguleringer .....	145.168	98	0
Egenkapitalbevægelser.....	0	-74.872	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>294.950</b>	<b>440.048</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.631.109</b>	<b>1.193.414</b>	<b>13.968</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
A. Enggaard A/S, Aalborg.....	691.087	71.168	100 %
Kombyg A/S, Aalborg.....	165.961	11.341	100 %
A. Enggaard Invest A/S, Aalborg.....	35.633	-69	100 %
A.E. Hjørring A/S, Aalborg.....	16.171	472	100 %
Universitetspark Nord ApS, Aalborg.....	27.066	1.014	100 %
Universitetspark Nord II ApS, Aalborg.....	8.354	337	100 %
A.E. Borgen A/S, Aalborg.....	31.182	-5.282	100 %
Østre Havnepromenade A/S, Aalborg.....	250.996	55.671	100 %
A.E. Silkeborg A/S, Aalborg.....	33.737	1.564	100 %
A.E. Brabrand A/S, Aalborg.....	33.996	-424	100 %
A.E. Fredericia A/S, Aalborg.....	51.521	2.272	100 %
A.E. Z Projektet, Aalborg.....	42.323	3.287	100 %
A.E. Ry A/S, Aalborg.....	5.683	82	100 %
Aalborg Ejendom ApS, Aalborg.....	107.001	1.947	100 %
P/S Skudehavnen, Aalborg.....	40.876	200	100 %
A.E. Sdr. Tranders Vej A/S, Aalborg.....	24.391	0	100 %
Universitets Kollegiet ApS, Aalborg.....	5.222	62	100 %
A.E. Stålmontage A/S, Aalborg.....	14.474	2.619	100 %
M. Thomsen Støtt A/S, Aalborg.....	12.954	-253	100 %
A.E. Colding A/S, Aalborg.....	10.389	-11	100 %
Stigsborg H12, Aalborg.....	16.496	-33	100 %



## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

9

## Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
<b>Moder:</b>			
A.E. Stubkjær A/S, Aalborg.....	90.679	3.111	50 %
A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg.....	239.946	-22.904	50 %
P/S PKAE Ejendom, Aalborg.....	1.862.560	20.718	50 %
Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg.....	267	53	50 %
Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg.....	62.530	342	50 %
P/S Stigsborg H15, Aalborg.....	94.947	-2.244	50 %
Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg..	65	4	50 %
Dybbro Ejendom ApS, Aalborg.....	35.834	1.116	50 %
<b>Koncernen:</b>			
A.E. Stubkjær A/S, Aalborg.....	90.679	3.111	50 %
A.E. Stubkjær 9 A/S, Aalborg.....	239.946	-22.904	50 %
P/S PKAE Ejendom, Aalborg.....	1.862.560	20.718	50 %
Komplementarselskabet PKA AE ApS, Aalborg.....	267	53	50 %
Stigsborg Havnefront P/S, Aalborg.....	62.530	342	50 %
P/S Stigsborg H15, Aalborg.....	94.947	-2.244	50 %
Kompl.selskabet Stigsborg Havnefront ApS, Aalborg..	65	4	50 %
Dybbro Ejendom ApS, Aalborg.....	35.834	1.116	50 %
Lille Manhattan I/S, Aalborg.....	63.825	-383	50 %

## Kapitalandele i kapitalinteresser (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Borgen Shopping, Sønderborg.....	284.676	-68.961	10 %
Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS, Aalborg.....	80	4	10 %

Koncernen	
2023	2022
tkr.	tkr.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

10

Igangværende arbejder til salgsværdi (aktiver).....	2.295.875	2.170.765
Acontofaktureringer (aktiver).....	-1.393.012	-1.505.958
Igangværende arbejder til salgsværdi (passiver).....	2.312.342	1.353.938
Acontofaktureringer (passiver).....	-3.371.543	-1.909.524
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>-156.338</b>	<b>109.221</b>
<b>Der indregnes således:</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	902.864	664.807
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-1.059.202	-555.586
	<b>-156.338</b>	<b>109.221</b>

## 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.



## NOTER

## Note

	<u>Moderselskabet</u>	
	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	65.471	63.217
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.	1.868	2.254
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>	<b>67.339</b>	<b>65.471</b>

	<u>Koncernen</u>	
	2023 tkr.	2022 tkr.
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>		
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0-1 år.....	30.150	45.750
> 1 år.....	236.920	225.920
	<b>267.070</b>	<b>271.670</b>

16

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede forpligtelser vedrørende færdiggjorte projekter.

## Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Koncernen</u>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	338.795	10.533	285.105	291.082
Leasingforpligtelser.....	15.614	4.625	195	10.776
Anden gæld.....	133.657	0	38.500	33.790
	<b>488.066</b>	<b>15.158</b>	<b>323.800</b>	<b>335.648</b>
	<u>Moderselskabet</u>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Anden gæld.....	11.200	0	0	0
	<b>11.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

17

## NOTER

## Note

## Eventualposter mv.

18

## Eventualforpligtelser

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Stillede arbejds-/betalingsgarantier andrager.....	703.322	632.343	0	0
	<b>703.322</b>	<b>632.343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kautionser for nærtstående virksomheders engagement med kreditinstitutter, træk pr. 31. december.....	95.604	16	238.526	223.026
	<b>95.604</b>	<b>16</b>	<b>238.526</b>	<b>223.026</b>

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 Stigsborg H12, P/S Stigsborg H13, P/S Havnegadekvarteret, Odense, P/S Vridsløse, AE OB P/S, P/S Karupvej, P/S Karré D, Brokvarteret, City Vest P/S og P/S Skudehavnen.

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.

## 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.....	1.117.060	338.812	0	0
Ejerpantebreve i ejendomme mv. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter...	681.056	193.500	0	0
Aktier i datter- og associerede virksomheder.....	931.280	2.185.725	931.280	2.185.725

Af likvide beholdninger i koncernen pr. 31. december 2023, i alt 61.356 tkr., hidrører 667 tkr. fra deponerings- og sikringskonti.

## NOTER

## Note

**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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A. Enggaard Holding A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C .

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 nyhvervede, 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.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien 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.

Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

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 REGNSKABSPRAKSIS****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 moderselskabets 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 finansiell 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 af årets resultat**

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 50 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 leasingydelse. 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, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

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 markedspostion 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 og handelsejendomme

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

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

Handelsejendomme 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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

### 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 likvide beholdninger.