

# TSG Group A/S

Beddingen 11, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 29 62 85 56

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.02.22

Hans Jørgen Kaptain  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16 - 17
Koncernens pengestrømsopgørelse	18
Noter	19 - 49

---

---

**Selskabet**

---

TSG Group A/S  
Beddingen 11  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 16 72 72  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 62 85 56  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jesper Skovsgaard

---

**Bestyrelse**

---

Hans Jørgen Kaptain  
Jesper Skovsgaard  
Jens Rytter Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 for TSG Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. februar 2022

### **Direktionen**

Jesper Skovsgaard

### **Bestyrelsen**

Hans Jørgen Kaptain  
Formand

Jesper Skovsgaard

Jens Rytter Andersen

**Til kapitalejeren i TSG Group A/S****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TSG Group A/S for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 28. februar 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	675.982	418.660	276.284	69.796	81.079
Resultat af primær drift	55.107	47.002	61.933	8.191	22.791
Finansielle poster i alt	-18.561	-11.851	-17.975	44.957	21.868
Resultat før skat	36.546	35.151	41.554	53.147	44.659
Årets resultat	22.370	35.454	38.436	42.644	39.414
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.184.025	1.232.061	830.356	596.639	391.469
Investeringer i materielle anlægsaktiver	54.681	6.342	1.534	271	271
Egenkapital	308.061	287.661	253.158	210.705	170.881
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	57.946	-263.268	-75.151	-191.081	5.871
Investeringer	-123.200	-13.277	9.844	44.649	11.973
Finansiering	11.963	351.704	95.052	173.217	-1.107
Årets pengestrømme	-53.291	75.159	29.745	26.785	16.737



**Nøgletal**

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	7%	12%	17%	22%	26%
Overskudsgrad	8%	11%	22%	12%	28%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	26%	23%	31%	35%	44%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	9	12	12	13	14
<i>Definitioner af nøgletal</i>					
Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$				
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$				
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$				

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består af dels af ejendomsinvestering med henblik på løbende kapitalafkast og dels af udvikling af attraktive ejendomsprojekter til videresalg efter projektet er udviklet - eller ejendomsprojektet opføres og videresælges til investor eller beholdes til egen ejendomsportefølje.

Koncernens investeringsejendomme består af nye boligejendomme til udlejning og projektgrunde udviklet til boligprojekter til videresalg.

Værdien for boligejendommene er fastsat på baggrund af afkastbaseret model, som også vil være investors vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på ca. 4,6% i gennemsnit. Boligejendommene, der alle primært er udstykket i selvstændige ejerlejligheder, kan også sælges enkeltvis, når lejemål opsiges af lejer, og sælges til merværdi i forhold til den afkastbaserede værdiansættelse. Værdien for projektgrunde er fastsat til en forsigtig vurderet handelsværdi med fradrag for handelsomkostninger.

TSG Group A/S blev grundlagt i 1996 af Jesper Skovsgaard, som i dag stadig ejer koncernen 100% privat. I perioden 2002 til 2021 har koncernen alene genereret og realiseret en indtjening på ca. 625 mio. DKK på ejendomsinvestering, herunder køb, salg og udvikling af fast ejendom.

Koncernen har historisk set altid formået at indkøbe og udvikle de ejendomsprojekter, markedet har efterspurgt. Koncernen er god til indkøb, opfange trends og udvælge attraktive beliggenheder og har kapitalgrundlaget til at kunne eksekvere på det.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.20 til 30.09.21 udviser et resultat på 36,5 mio. DKK før skat mod 35,2 mio. DKK før skat for tiden 01.10.19 – 30.09.20. Koncernens balance pr. 30.09.21 udviser en egenkapital 306,6 mio. DKK og en soliditet på 26%.

Årets resultat er acceptabelt under hensyn til på bl.a. stigende pres på byggeentrepriser og byggematerialer og afholdte ekstraordinære omkostninger som har påvirket resultatet negativt.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 blev ikke fuldt ud indfriet som følge af flaskehalse, længere leveringstider og deraf følgende prisstigninger på byggeentrepriser og byggematerialer.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb foretaget ændringer i koncernstrukturen for at tydeliggøre og øge fokuset på de igangværende og kommende projekter. Der er i øvrigt efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Forventet udvikling

Koncernens udviklingsaktiviteter består primært af længerevarende projekter, og der indregnes ikke avancer, førend de enkelte projekter er færdigopført og afleveret. Koncernens resultat kan derfor påvirkes fra år til år afhængig af, hvornår færdigopførelsen og overdragelsen finder sted - og i hvilket omfang projektgrunde sælges, når de er udviklet eller bebygges.

Koncernens investeringsaktiviteter består primært af udlejning af nyopførte boligejendomme.

Der forventes også i det kommende regnskabsår, der slutter pr. 30.09.22, en tilfredsstillende positiv indtjening.

### Finansielle risici

Koncernen styrer internt finansielle risici og likviditetsstyringen, herunder kapital fremskaffelse og styring af overskudslikviditet. Der købes ikke ejendomme eller igangsættes udviklingsprojekter, hvorpå der ikke på forhånd er sikret tilstrækkelig likviditet til købet eller gennemførelse af byggeprojektet enten via egenfinansiering eller ekstern belåning.

#### *Renterisici*

Koncernens langfristede gældsforpligtelser udgøres af realkreditfinansiering med 30 års løbetid med både fast og variabel rente. Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1-3 år med både fast og variabel rente.

### Eksternt miljø

Koncernen overholder alle gældende miljølove og -foreskrifter. Der er ingen verserende miljøsager.

### Samfundsansvar

Koncernens forretningsområder er beskrevet ovenfor.

Med baggrund i koncernens og de enkelte virksomheders størrelse, aktiviteter og de markeder, hvorpå der opereres, er der ikke vedtaget formaliserede politikker for samfundsansvar for koncernen som helhed, herunder menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korruption og bestikkelse. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området.

Det er ledelsens krav og forventning, at alle koncernens aktiviteter altid udføres under hensyntagen til, i videst muligt omfang, at tage hensyn til bl.a. miljømæssige og sociale forhold.

**Kønsmæssig sammensætning af ledelsen***Måltal for det øverste ledelsesorgan*

Koncernen er ejet af eneaktionær, Jesper Skovsgaard, og bestyrelsen består på nuværende tidspunkt af tre mænd. Det underrepræsenterede køn indgår ikke i bestyrelsen i dag med begrundelse i, at egnede kandidater endnu ikke er fundet.

Bestyrelsen har således ikke opnået det opsatte mål for 2020/21, men målet er fortsat at have 40% af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Da der kun er 9 ansatte i koncernen, har selskabet ikke udarbejdet politikker for det øvrige ledelseslag.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	
2	<b>Nettoomsætning</b>	<b>675.982</b>	<b>418.660</b>	<b>7.309</b>	<b>13.184</b>
	Andre driftsindtægter	755	177	171	32
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-589.107	-332.564	-431	-5.604
	Ejendomsomkostninger	-4.267	-2.402	0	-12
	Andre eksterne omkostninger	-21.580	-18.940	-14.806	-12.866
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>61.783</b>	<b>64.931</b>	<b>-7.757</b>	<b>-5.266</b>
3	Personaleomkostninger	-9.158	-17.653	-7.691	-14.013
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>52.625</b>	<b>47.278</b>	<b>-15.448</b>	<b>-19.279</b>
5	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-878	-1.618	-585	-362
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>51.747</b>	<b>45.660</b>	<b>-16.033</b>	<b>-19.641</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	32.804	1.345	0	891
6	Andre driftsomkostninger	-29.444	-3	-29.483	-6
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>55.107</b>	<b>47.002</b>	<b>-45.516</b>	<b>-18.756</b>
7	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	67.313	45.665
8	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-511	-2.060	-511	-1.913
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	671	440	355	54
9	Andre finansielle indtægter	1.488	4.151	4.326	8.515
10	Andre finansielle omkostninger	-20.209	-14.382	-11.142	-9.726
	<b>Resultat før skat</b>	<b>36.546</b>	<b>35.151</b>	<b>14.825</b>	<b>23.839</b>
11	Skat af årets resultat	-14.176	303	7.465	11.386
	<b>Årets resultat</b>	<b>22.370</b>	<b>35.454</b>	<b>22.290</b>	<b>35.225</b>

12 Forslag til resultatdisponering

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK
Note					
	Goodwill	0	0	0	0
13	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	9.853	10.000	9.853	10.000
	Investeringsejendomme	354.126	190.049	2.675	2.675
	Indretning af lejede lokaler	103	156	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.034	2.509	1.628	1.847
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.400	0	2.400	0
14	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>368.516</b>	<b>202.714</b>	<b>16.556</b>	<b>14.522</b>
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	232.021	191.992
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.392	7.062	3.657	7.062
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.249	7.220	472	215
16	Deposita	737	1.413	666	1.271
16	Andre tilgodehavender	337	872	337	872
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.715</b>	<b>16.567</b>	<b>237.153</b>	<b>201.412</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>381.231</b>	<b>219.281</b>	<b>253.709</b>	<b>215.934</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	72.995	231.845	0	0
	Varer under fremstilling	560.886	336.072	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	27.298	158.063	0	0
17	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>661.179</b>	<b>725.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.799	66.571	1.307	1.209
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	324.316	228.589
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.533	8.384	18.533	20.639
	Udskudt skatteaktiv	0	0	11.549	4.639
	Tilgodehavende selskabsskat	2.253	2.874	8.080	5.308
	Andre tilgodehavender	26.205	22.519	11.037	7.857
18	Periodeafgrænsningsposter	3.807	1.164	233	86
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>68.597</b>	<b>101.512</b>	<b>375.055</b>	<b>268.327</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.160	0	1.160
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.160</b>	<b>0</b>	<b>1.160</b>
19	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>73.018</b>	<b>184.128</b>	<b>36.016</b>	<b>6.749</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>802.794</b>	<b>1.012.780</b>	<b>411.071</b>	<b>276.236</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.184.025</b>	<b>1.232.061</b>	<b>664.780</b>	<b>492.170</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
20	Selskabskapital	500	500	500	500
	Reserve for opskrivninger	32.764	6.195	6.088	6.195
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	26.611	20.428
	Overført resultat	271.346	277.595	271.411	257.167
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>306.610</b>	<b>286.290</b>	<b>306.610</b>	<b>286.290</b>
21	Minoritetsinteresser	1.451	1.371	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>308.061</b>	<b>287.661</b>	<b>306.610</b>	<b>286.290</b>
22	Hensættelser til udskudt skat	12.179	8.292	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.179</b>	<b>8.292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
23	Gæld til realkreditinstitutter	87.400	88.994	7.777	7.006
23	Gæld til øvrige kreditinstitutter	116.954	80.756	36.979	39.900
23	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	17.486	18.581
23	Gæld til associerede virksomheder	2.500	2.700	2.500	2.700
23	Anden gæld	220	2.971	220	2.971
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>207.074</b>	<b>175.421</b>	<b>64.962</b>	<b>71.158</b>
23	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.071	6.890	43.534	3.501
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	494.748	610.338	10.159	20.408
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.933	52.307	4.307	2.680
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	223.309	76.925
	Gæld til associerede virksomheder	0	20.554	0	0
	Deposita	6.546	7.963	76	75
	Anden gæld	68.302	58.310	11.823	31.133
24	Periodeafgrænsningsposter	14.111	4.325	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>656.711</b>	<b>760.687</b>	<b>293.208</b>	<b>134.722</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>863.785</b>	<b>936.108</b>	<b>358.170</b>	<b>205.880</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.184.025</b>	<b>1.232.061</b>	<b>664.780</b>	<b>492.170</b>
25	Oplysninger om dagsværdi				
26	Eventualforpligtelser				
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
28	Nærtstående parter				

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo pr. 01.10.19	500	5.680	0	243.836	2.000
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	0	0	0	0	0
Opskrivninger i året	0	784	0	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	124	0
Afskrivninger i året	0	-124	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	410	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-145	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	33.225	2.000
Saldo pr. 30.09.20	500	6.195	0	277.595	2.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21					
Saldo pr. 01.10.20	500	6.195	0	277.595	2.000
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	26.676	0	-26.676	0
Korrigeret saldo pr. 01.10.20	500	32.871	0	250.919	2.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	137	0
Afskrivninger i året	0	-137	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	30	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	20.290	2.000
Saldo pr. 30.09.21	500	32.764	0	271.346	2.000



Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Modervirksomhed:					
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo pr. 01.10.19	500	5.680	34.354	209.482	2.000
Opskrivninger i året	0	784	0	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	124	0
Afskrivninger i året	0	-124	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	410	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-145	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-13.926	47.151	2.000
Saldo pr. 30.09.20	500	6.195	20.428	257.167	2.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21					
Saldo pr. 01.10.20	500	6.195	20.428	257.167	2.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	137	0
Afskrivninger i året	0	-137	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	30	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.183	14.107	2.000
Saldo pr. 30.09.21	500	6.088	26.611	271.411	2.000

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>22.370</b>	<b>35.454</b>
29 Reguleringer	-9.635	12.230
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	56.661	-244.674
Tilgodehavender	32.493	-62.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-26.374	-11.852
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-2.193	24.174
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>73.322</b>	<b>-247.590</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	2.070	1.689
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-17.751	-13.174
Betalt selskabsskat	305	-4.193
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>57.946</b>	<b>-263.268</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-962
Salg af immaterielle anlægsaktiver	750	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-149.587	-11.366
Salg af materielle anlægsaktiver	23.706	89
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-8.621	-1.516
Salg af værdipapirer og kapitalandele	10.463	478
Modtaget udbytte	89	0
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-123.200</b>	<b>-13.277</b>
Betalt udbytte	-2.000	-2.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	1.313	50.125
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-3.017	-13.372
Optagelse af gæld i kreditinstitutter	99.225	46.988
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-2.271	0
Ændring i byggekreditter	-77.743	273.141
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-200	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-3.344	-3.178
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>11.963</b>	<b>351.704</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-53.291</b>	<b>75.159</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	184.128	96.154
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-90.321	-77.506
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>40.516</b>	<b>93.807</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	73.076	184.128
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-32.560	-90.321
<b>I alt</b>	<b>40.516</b>	<b>93.807</b>

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK
Gevinst ved salg af immaterielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	750	0	0	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	5	0	5	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-501	0	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-18	-3	0	-3
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.082	27.954
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	-8
Tab på kautioner	Andre driftsomkostninger	-8.426	0	-8.426	0
Hensættelse til tab på tilgodehavende	Andre driftsomkostninger	-21.000	0	0	0
Nedskrivning på kapitalandele	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-146	0	0
I alt		-28.689	-650	-4.339	27.943

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK

## 2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	11.285	10.490	0	0
Salg af projektejendomme	661.138	405.384	0	0
Øvrige indtægter	3.559	2.786	7.309	13.184
I alt	675.982	418.660	7.309	13.184

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	675.982	418.660	7.309	13.184
---------	---------	---------	-------	--------

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger	8.365	16.733	7.016	13.349
Pensioner	195	213	179	185
Andre omkostninger til social sikring	27	32	16	16
Andre personaleomkostninger	571	675	480	463
I alt	9.158	17.653	7.691	14.013

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	12	7	7
--	---	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	3.192	9.878	3.192	9.878
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK

#### 4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.425	1.453	250	250
Skatterådgivning	449	589	250	344
Andre ydelser	2.093	2.405	455	1.185
I alt	3.967	4.447	955	1.779

#### 5. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	461	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	501	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	878	656	585	362
I alt	878	1.618	585	362

#### 6. Andre driftsomkostninger

I andre driftsomkostninger er indeholdt hensættelse til tab på tilgodehavender, t.DKK 21.000 samt tab på kautioner, t.DKK 8.426.

#### 7. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	49.988	26.537
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	13.243	-8.818
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	4.082	27.954
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	-8
I alt	0	0	67.313	45.665

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK

### 8. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-511	-2.060	-511	-1.913
I alt	-511	-2.060	-511	-1.913

### 9. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.285	4.405
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	937	0	937
Renteindtægter i øvrigt	1.385	324	41	286
Valutakursreguleringer	6	2.328	0	2.327
Øvrige finansielle indtægter	97	562	0	560
Øvrige finansielle indtægter	1.488	4.151	41	4.110
I alt	1.488	4.151	4.326	8.515

### 10. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.651	1.884
Renteomkostninger i øvrigt	14.350	11.890	6.481	7.574
Valutakursreguleringer	2.642	0	2.642	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.217	2.492	368	268
Øvrige finansielle omkostninger	20.209	14.382	9.491	7.842
I alt	20.209	14.382	11.142	9.726

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK
<b>11. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	329	0	-597	-4.734
Årets regulering af udskudt skat	13.783	1.049	-6.880	-6.759
Regulering af skat fra tidligere år	64	-1.352	12	107
I alt	14.176	-303	-7.465	-11.386

**12. Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	6.183	-13.926
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser	80	229	0	0
Overført resultat	20.290	33.225	14.107	47.151
I alt	22.370	35.454	22.290	35.225

**13. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i t.DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.10.20	962
Afgang i året	-962
Kostpris pr. 30.09.21	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	-962
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	962
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	0

## 14. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:					
Kostpris pr. 01.10.20	2.100	183.159	207	5.950	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	35.903	0	0	0
Tilgang i året	0	110.958	0	264	2.400
Afgang i året	0	-29.841	-32	-50	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	8.201	0	0	0
Kostpris pr. 30.09.21	2.100	308.380	175	6.164	2.400
Opskrivninger pr. 01.10.20	8.190	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.21	8.190	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	-290	0	-51	-3.440	0
Afskrivninger i året	-147	0	-35	-695	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	14	5	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	-437	0	-72	-4.130	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.20	0	6.890	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	38.361	0	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	495	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.21	0	45.746	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	9.853	354.126	103	2.034	2.400
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.21	2.047	308.380	0	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	4.588	0	0	0



## 14. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Modervirksomhed:					
Kostpris pr. 01.10.20	2.100	1.784	0	3.613	0
Tilgang i året	0	0	0	264	2.400
Afgang i året	0	0	0	-50	0
Kostpris pr. 30.09.21	2.100	1.784	0	3.827	2.400
Opskrivninger pr. 01.10.20	8.190	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.21	8.190	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	-290	0	0	-1.766	0
Afskrivninger i året	-147	0	0	-438	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	5	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	-437	0	0	-2.199	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.20	0	891	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.21	0	891	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	9.853	2.675	0	1.628	2.400
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.21	2.047	1.784	0	0	0

## 15. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.20	0	12.299	9.369
Tilgang i året	0	6.735	291
Afgang i året	0	-3.129	-8.017
Kostpris pr. 30.09.21	0	15.905	1.643
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	0	-5.437	-2.065
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	200	257
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	435	1.233
Årets resultat fra kapitalandele	0	-711	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	0	-5.513	-575
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.20	0	0	-85
Dagsværdireguleringer i året	0	0	181
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0	85
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.21	0	0	181
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	0	10.392	1.249
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

## 15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.20	165.822	12.299	232
Tilgang i året	31.539	0	291
Afgang i året	-6.341	-3.129	-232
Kostpris pr. 30.09.21	191.020	9.170	291
Opskrivninger pr. 01.10.20	25.541	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-48.918	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	49.988	0	0
Forskydning i interne avancer på varebeholdninger	1.938	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.21	28.549	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	0	-5.437	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	200	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	435	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-711	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	12.452	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	12.452	-5.513	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.20	0	0	-17
Dagsværdireguleringer i året	0	0	181
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0	17
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.21	0	0	181
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	232.021	3.657	472
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

**15. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
OTEUA 1 A/S, Aalborg	100%
Ablocare I/S, Aalborg	75%
JS Bygge Holding K/S, Aalborg	100%
K/S 31/8 2017, Aalborg	100%
K/S Residence, Hasseris, Aalborg	100%
2E Projektudvikling I A/S, Aalborg	100%
K/S 15/11 2017, Aalborg	100%
K/S Green Garden I, Farum, Aalborg	100%
Byggekomplementarselskabet ApS, Aalborg	100%
TSG Bolig ApS, Aalborg	100%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	100%
2E Down Town Vejgaard ApS, Aalborg	100%
Petersborg Oase K/S, Aalborg	100%
Søparken-Entreprise K/S, Aalborg	100%
Byggeselskabet Egedal By K/S, Aalborg	100%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	100%
Selskabet af 02.01.10 ApS, Aalborg	100%
2E Projektudvikling II A/S, Aalborg	100%
Marine One Tower P/S, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	100%
2E Projektstyring ApS, Aalborg	100%
K/S Bel Air Cph, Aalborg	100%
K/S Kasernehaven, Aalborg	100%
K/S Green Garden White, Aalborg	100%
K/S Fairway Park, Farum Kaserne, Aalborg	100%
K/S Tuborg Park Aalborg, Aalborg	100%
K/S Gug Oase, Aalborg	100%
K/S Green Garden - NærHeden, Aalborg	100%
K/S Green Garden - NærHeden 2, Aalborg	100%

K/S Universitetshøjen, Aalborg	100%
K/S Bel Air II, Aalborg	100%
K/S Dronningborg Park, Randers, Aalborg	100%
K/S Green Garden - Brøndby, Aalborg	100%
K/S Residence Park, Farum, Aalborg	100%
Gigantium Parken ApS, Aalborg	100%
Kirkebjerg Oase nr. 8 ApS, Aalborg	100%
Kirkebjerg Oase nr. 10 ApS, Aalborg	100%
Reami Drift ApS, Aalborg	100%
Hole-In-One Udlejning II ApS, Aalborg	100%
K/S Hole-In-One, Farum, Aalborg	100%
BS Egedal Resi II+III K/S, Aalborg	100%
Egedal Resi II+III Holding ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Egedal III K/S, Aalborg	100%
Egedal Holding A8.1 og A8.2 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village II A 8.1 ApS, Aalborg	100%
Egedal Village II A 8.2 ApS, Aalborg	100%
BS Søparken Etape 2 K/S, Aalborg	100%
Søparken Etape 2 ApS, Aalborg	100%
TEBA Holding I-II ApS, Aalborg	100%
TEBA Etape I ApS, Aalborg	100%
TEBA Etape II ApS, Aalborg	100%
Byggeselskabet Ballerup K/S, Aalborg	100%
Søparken Terrasselejligheder ApS, Aalborg	100%
Petersborg Oase I ApS, Aalborg	100%
K/S Byggeselskabet Jyllinge, Aalborg	100%
Byggeselskab Parkvejens Oase K/S, Aalborg	100%
2E Parkvejens Oase ApS, Aalborg	100%

**15. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
J&K Entreprise ApS, Aalborg	50%
K/S The Old Yard, Aalborg, Aalborg	50%
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS, Aalborg	50%
DKT Byg A/S, Aalborg	25%

**16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i t.DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.20	1.413	872
Tilgang i året	58	86
Afgang i året	-734	-621
Kostpris pr. 30.09.21	737	337
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	737	337
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.20	1.271	872
Tilgang i året	4	86
Afgang i året	-609	-621
Kostpris pr. 30.09.21	666	337
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	666	337

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK

**17. Varebeholdninger**

Årets renter indregnet i kostprisen	28.898	30.634	0	0
-------------------------------------	--------	--------	---	---

**18. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	0	41	0	0
Forudbetalte renter	2.565	0	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.242	1.123	233	86
I alt	3.807	1.164	233	86

**19. Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter sikringskonti på t.DKK 1.025. Beløbet kan ikke udbetales inden bindingsperiodens udløb.

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 9.788, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

Indestående t.DKK 18.339 er pantsat til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

**20. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	500	500.000
I alt		500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK

**21. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	1.371	1.142	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	80	229	0	0
I alt	1.451	1.371	0	0

**22. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.10.20	8.291	14.667	-4.639	4.462
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	7.321	99	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-17.186	-7.669	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	13.783	1.049	-6.880	-9.246
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-30	145	-30	145
Udskudt skat pr. 30.09.21	12.179	8.291	-11.549	-4.639

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	28.524	14.171	1.809	1.852
Finansielle anlægsaktiver	220	220	2.731	2.142
Varebeholdninger	14.079	9.066	0	0
Tilgodehavender	-5.119	-499	-5.119	-499
Gældsforpligtelser	-330	-275	-151	-117
Skattemæssige underskud	-25.195	-14.392	-10.819	-8.017
I alt	12.179	8.291	-11.549	-4.639



**23. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.21	Gæld i alt 30.09.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.733	76.133	90.133	91.836
Gæld til øvrige kreditinstitutter	41.699	21.445	158.653	81.571
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.700
Anden gæld	2.639	0	2.859	6.204
I alt	47.071	97.578	254.145	182.311

## Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	263	6.775	8.040	7.274
Gæld til øvrige kreditinstitutter	40.632	1.993	77.611	39.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	17.486	18.581
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.700
Anden gæld	2.639	0	2.859	6.204
I alt	43.534	8.768	108.496	74.659

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.20 t.DKK

**24. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	14.083	3.715	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	28	610	0	0
I alt	14.111	4.325	0	0

**25. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i t.DKK	Investeringsejen- domme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 30.09.21	354.125	472	354.597
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	38.361	181	38.542
Modervirksomhed:			
Dagsværdi pr. 30.09.21	2.675	472	3.147
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	181	181

Koncern:

Koncernen anvender normalindtjeningsmteoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 7.042 og afkastkrav på 2,75 - 6,75. Afkastkrav er individuelt fastlagt under hensyntagen til ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

En stor del af koncernens portefølje består af selvstændige udstykkede lejligheder, der kan sælges enkeltvis. Afkastkravet for disse er fastlagt lavere end for samlede ejendomme for at afspejle markedsværdien på ejerlejligheder. En andel af koncernens investeringsejendomme er velbeliggende grundarealer som skal udvikles for at opnå et afkast heraf. Disse ejendomme er taget op til en forsigtig vurderet handelspris fratrukket omkostninger til udvikling og handel.

En ændring i afkast på +/-0,25 vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -9.568 og t.DKK 11.123. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 25. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Modervirksomhed:

Modervirksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 136 og et afkastkrav på 5,25. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 136. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 26. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 18 måneder i alt t.DKK 952, heraf t.DKK 864 med forfald inden 1 år .

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 38 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 425 med en samlet resterende forpligtelse på t.DKK 1.377.

### *Andre eventualforpligtelser*

Der er et selskab i koncernen, som er komplementar i et kommanditselskab, som ikke indgår i koncernregnskabet. Koncernselskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør t.DKK 23.870 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 15.766.

Koncernen er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

**26. Eventualforpligtelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 18 måneder, i alt t.DKK 952, heraf t.DKK 864 indenfor 1 år.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 38 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 312 med en samlet resterende forpligtelse på t.DKK 988.

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-  
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balanceda-  
gen t.DKK 193.013.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt t.DKK 2.500. Selskabet har indbetalt  
t.DKK 0 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK  
2.500, beløbet er indregnet i balancen som langfristet gældsforpligtelse.

**27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 90.133 er der givet pant i grunde og bygninger,  
hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.853 samt i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæs-  
sige værdi udgør t.DKK 216.913.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.104.270, der giver pant i projekt- og  
investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 873.185.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 354.077 har koncernen afgivet virksomhedspant på  
t.DKK 10.000.

**27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.867 er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.853. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.253 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.675.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.853, samt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500, som giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.675. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.731.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 32.337 er der givet virksomhedspant.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 760 til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 250.125.

**28. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Jesper Skovsgaard, Aalborg

Kapitalejer

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2020/21 t.DKK	2019/20 t.DKK
<b>29. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	-755	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	878	1.618
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-32.804	-1.345
Andre driftsomkostninger	18	3
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	511	2.060
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-671	-440
Finansielle indtægter	-1.488	-4.151
Finansielle omkostninger	20.209	14.381
Skat af årets resultat	14.175	-302
Øvrige reguleringer	-9.708	406
I alt	-9.635	12.230

### 30. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

#### KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsakti-



**30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

ver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder andre indtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	2	0
Bygninger	30	70
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-40

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

*Kapitalandele i associerede virksomheder*

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Regnskabspraksis for erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelen. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af [ angiv lagerprincip ]. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**30. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.