

2E Group A/S

Vossvej 27, 9000 Aalborg
CVR-nr. 29 62 85 56

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.02.21

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 - 50

Selskabet

2E Group A/S
Vossvej 27
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
Peter Bersang Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for 2E 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. 30.09.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. februar 2021

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Hans Jørgen Kaptain
Formand

Jesper Skovsgaard

Peter Bersang Kristensen

Til kapitalejeren i 2E Group A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2E Group A/S for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20, 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. 30.09.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 16. februar 2021

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	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	418.660	276.284	69.796	81.079	115.329
Resultat af primær drift	47.004	61.933	8.191	22.791	11.538
Finansielle poster i alt	-11.850	-17.975	44.957	21.868	31.833
Resultat før skat	35.151	41.554	53.147	44.659	43.371
Årets resultat	35.454	38.436	42.644	39.414	42.361
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.232.059	830.356	596.639	391.469	373.506
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.534	1.534	271	271	3.379
Egenkapital	287.660	253.158	210.705	170.881	131.466
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-263.268	-75.151	-191.081	5.871	50.734
Investeringer	-13.277	9.844	44.649	11.973	40.024
Finansiering	351.704	95.052	173.219	-1.107	-12.947
Årets pengestrømme	75.159	29.745	26.787	16.737	77.811

Nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	13%	17%	22%	26%	34%
Overskudsgrad	11%	22%	12%	28%	10%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	23%	31%	35%	44%	35%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	12	12	13	14	11

Selskabet har i 2019/20 ændret regnskabspraksis vedrørende grunde og bygninger. Målegrundlaget for grunde og bygninger er ændret fra kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger til kostpris med tillæg af opskrivning og fradrag af af- og nedskrivninger. Opskrivning sker via egenkapitalen.

Sammenligningstallene for 2018/19 er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Hoved- og nøgletal for 2. til 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Idégrundlaget i 2E Group A/S er at skabe værdi gennem aktiviteter indenfor ejendomsudvikling og handel med fast ejendom, og værdigrundlaget baseres på altid at stræbe efter at blive den foretrukne samarbejdspartner for de forretningsforbindelser, som selskabet arbejder sammen med.

Koncernen har primært haft sine ejendomsudviklingsaktiviteter i Storkøbenhavn i regnskabsåret. Koncernen besluttede allerede primo 2017 at nedbringe sine aktiviteter i Aalborg, hvor der pt. er begrænsede byggeaktiviteter, idet koncernen forventede, at markedet ville blive mættet, hvilket også skete. Der spores dog en lille optimisme i mulighed for opførelse af mindre boliger. Der er netop igangsat et byggeri af ungdomsboliger, samt erhvervet et tidligere plejehjem tæt på Aalborg C, hvori der indrettes boliger efter helt nyt koncept skræddersyet for unge. Samtidig projekteres der på et luksusbyggeri på en helt unik beliggenhed i Aalborg direkte ud til fjorden hvor der også lanceres nyt boligkoncept i foråret.

Den primære aktivitet består af opførelse af forhåndssolgte ejendomsprojekter indeholdende lejeboliger til investorer i modsætning til tidligere år, hvor der hovedsageligt blev opført projekter med salg til private. 2E Group A/S har gang i flere og større boligbyggerier i Storkøbenhavn til en værdi af ca. 1,3 mia. DKK, hvor langt hovedparten er forhåndssolgt til investorer. Kerneforretningen er udvikling og opførelse af kvalitetslejeboliger i lækkert design og høj kvalitet på en attraktiv beliggenhed.

2E Group A/S har øget sit fokus betydeligt på udvikling og opførelse af bæredygtige og energirigtige boliger med unikke boligkoncepter indenfor rækkehuse og lejligheder. Denne strategiske ændring forventes at blive vekslet til et væsentligt øget forretningsomfang i de kommende regnskabsår. 2E Group A/S er blandt de første ejendomsudviklere, der allerede nu udvikler og opfører boliger efter DGNB standard, som er høj standard indenfor bæredygtighed, som koncernen lægger stort vægt på at opføre byggerier i fremadrettet. 2E Group A/S har valgt at afsætte nødvendige økonomiske ressourcer til at sikre bæredygtighed i byggerierne.

2E Group A/S blev grundlagt i 1996 af Jesper Skovsgaard, som i dag stadig ejer koncernen 100% privat. I perioden 2002 og til seneste regnskabsår har koncernen udviklet, solgt, opført og realiseret ejendomsprojekter med en samlet avance på ca. 575 mio. DKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019/20 udviser et overskud for koncernen på 35,2 mio. DKK før skat og 35,5 mio. DKK efter skat. Overskudsgraden er over branchenormen og er i regnskabsåret på 11,40%. Resultatet viser, at selskabet fortsat udvikler sig positivt.

Årets resultat er alene skabt på realiserede projektavancer, dels gennem salg af nyopførte boliger til slutbrugere og dels til investorer. Koncernen indtægtsfører først avancer i takt med at boligerne afleveres.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende – med baggrund i, at der er anvendt betydelige ressourcer til styring og færdiggørelse af byggeprojekter, samt opstart af nye projekter. Corona-nedlukningen i foråret 2020 medførte forsinkelser i afleveringen af flere større projekter til en samlet salgsværdi af 300 mio. DKK som er afleveret i de første fire måneder af regnskabsåret 2020/21.

Koncernens egenkapital udgør 287,7 mio. DKK pr. 30.09.20, svarende til en soliditet på 23,3%.

Forventet udvikling

Der forventes en øget indtjening i de kommende regnskabsår. Koncernens likviditet og kreditfaciliteterne er tilstrækkelige til at kunne gennemføre den forventede drift det kommende år.

Ledelsen følger markedet tæt, og har et positivt syn på fremtiden og markedet i Storkøbenhavn, hvor koncernen primært har sine aktiviteter.

2E Group A/S er efterhånden blevet en af landets større enkeltmandsejede rendyrkede ejendomsudviklings koncerner - og har opnået en betydelig viden - og dokumenteret sine evne til at manøvrere sig fornuftigt igennem de opture og nedture, som ejendomsmarkedet historisk har haft - og må forventes at få i fremtiden.

Koncernens positive forventning understøttes ligeledes af et tilfredsstillende stort forhåndssalg der rækker frem i det kommende regnskabsår 2021/22. Oveni i dette skal der også lægges fortsat økonomisk vækst og befolkningsmæssig koncentration i Storkøbenhavn, hvor efterspørgsel efter nyopførte prisbillige og velfungerende bæredygtige og energirigtige boliger, som er koncernens hovedkompetence at udvikle, fortsat er stor og koncernen forventer det forsætter med større efterspørgsel.

Koncernen ejer velbeliggende grundarealer i Storkøbenhavn der kan udvikles til attraktive boligprojekter, og der er sikret yderligere grundarealer på optionsbasis og med forkøbsretter, der ligeledes kan udvikles, hvis behovet er der.

Selskabet åbnede i februar 2020 nyt større kontor København K som skal understøtte koncernens positive udvikling og tilstedeværelse på markedet i Storkøbenhavn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen anvender en anerkendt afkastbaseret model, som også vil være udgangspunktet for investorers økonomiske vurdering af ejendommene. Usikkerheden knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Der henvises til note 12, hvor forudsætningerne er beskrevet.

Særlige risici*Finansielle risici*

Koncernen styrer de finansielle risici centralt og koordinerer likviditetsstyringen, herunder kapitalfremskaffelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen har en klar politik om, at der ikke erhverves eller igangsættes projekter, hvorpå der ikke på forhånd er sikret tilstrækkelig likviditet til gennemførelse heraf, enten via egenfinansiering eller ekstern belåning.

Renterisici

Den kortfristede gæld består af byggekreditter indgået pr. projekt varende indtil projektets færdiggørelse, normalt 1 – 2 år, og er variabelt forrentet..

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	
2	Nettoomsætning	418.660	276.284	13.184	25.234
	Andre driftsindtægter	177	31.661	32	2.686
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-332.564	-208.350	-5.604	-3.182
	Ejendomsomkostninger	-2.402	-1.055	-12	0
	Andre eksterne omkostninger	-18.941	-19.700	-12.865	-15.574
	Bruttoresultat	64.930	78.840	-5.265	9.164
3	Personaleomkostninger	-17.653	-16.043	-14.013	-13.051
	Resultat før af- og nedskrivninger	47.277	62.797	-19.278	-3.887
4	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.618	-422	-362	-308
	Resultat før dagsværdireguleringer	45.659	62.375	-19.640	-4.195
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.345	-442	891	0
	Resultat af primær drift	47.004	61.933	-18.749	-4.195
	Andre driftsomkostninger	-3	-2.403	-6	-866
	Resultat før finansielle poster	47.001	59.530	-18.755	-5.061
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	45.665	24.121
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.059	-12.774	-1.913	24.041
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	440	600	54	36
7	Andre finansielle indtægter	4.151	1.232	8.515	3.749
8	Andre finansielle omkostninger	-14.382	-7.034	-9.727	-7.366
	Resultat før skat	35.151	41.554	23.839	39.520
9	Skat af årets resultat	303	-3.118	11.386	-1.152
	Årets resultat	35.454	38.436	35.225	38.368
10	Resultatdisponering				

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Goodwill	0	0	0	0
11	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	0
	Grunde og bygninger	10.000	11.142	10.000	11.142
	Investeringsejendomme	190.049	147.074	2.675	0
	Indretning af lejede lokaler	155	91	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.509	1.960	1.847	1.050
12	Materielle anlægsaktiver i alt	202.713	160.267	14.522	12.192
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	191.993	146.783
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.062	8.922	7.062	53.655
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.219	8.749	215	200
14	Deposita	1.413	566	1.271	547
14	Andre tilgodehavender	872	945	872	945
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.566	19.182	201.413	202.130
	Anlægsaktiver i alt	219.279	179.449	215.935	214.322
15	Råvarer og hjælpematerialer	231.845	203.167	0	0
15	Varer under fremstilling	336.072	234.091	0	0
15	Fremstillede varer og handelsvarer	158.063	73.746	0	0
	Varebeholdninger i alt	725.980	511.004	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.571	6.422	1.209	1.376
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	228.589	163.991
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.384	18.581	20.639	17.795
20	Udskudt skatteaktiv	0	0	4.639	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.874	0	5.308	0
	Andre tilgodehavender	22.519	18.313	7.857	4.779
16	Periodeafgrænsningsposter	1.164	263	86	189
	Tilgodehavender i alt	101.512	43.579	268.327	188.130
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.160	0	1.160	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.160	0	1.160	0
17	Likvide beholdninger	184.128	96.324	6.749	16.544
	Omsætningsaktiver i alt	1.012.780	650.907	276.236	204.674
	Aktiver i alt	1.232.059	830.356	492.171	418.996

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK
Note					
18	Selskabskapital	500	500	500	500
	Reserve for opskrivninger	6.194	5.679	6.194	5.679
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	20.429	34.355
	Overført resultat	277.595	243.836	257.167	209.482
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	286.289	252.015	286.290	252.016
19	Minoritetsinteresser	1.371	1.142	0	0
	Egenkapital i alt	287.660	253.157	286.290	252.016
20	Hensættelser til udskudt skat	8.292	14.667	0	4.462
	Hensatte forpligtelser i alt	8.292	14.667	0	4.462
21	Gæld til realkreditinstitutter	88.994	45.386	7.006	7.266
21	Gæld til øvrige kreditinstitutter	80.756	39.700	39.900	39.700
21	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	18.581	8.631
21	Gæld til associerede virksomheder	2.700	2.700	2.700	2.700
21	Anden gæld	2.971	5.928	2.971	5.928
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	175.421	93.714	71.158	64.225
21	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.890	12.930	3.501	3.500
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	610.338	324.552	20.408	2.107
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.308	64.186	2.680	1.895
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	76.925	59.031
	Gæld til associerede virksomheder	20.554	6.424	0	0
	Deposita	7.942	2.011	75	0
	Selskabsskat	0	2.966	0	4.677
	Anden gæld	58.329	50.056	31.134	27.083
22	Periodeafgrænsningsposter	4.325	5.693	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	760.686	468.818	134.723	98.293
	Gældsforpligtelser i alt	936.107	562.532	205.881	162.518
	Passiver i alt	1.232.059	830.356	492.171	418.996
23	Anden gæld				
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	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 01.10.18 - 30.09.19					
Saldo pr. 01.10.18	500	5.776	41.718	165.626	3.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	124	0
Afskrivninger i året	0	-124	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-3.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	27	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-41.718	78.086	2.000
Saldo pr. 30.09.19	500	5.679	0	243.836	2.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo pr. 01.10.19	500	5.679	0	243.836	2.000
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	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	6.194	0	277.595	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 01.10.18 - 30.09.19					
Saldo pr. 01.10.18	500	5.776	13.789	193.556	3.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	124	0
Afskrivninger i året	0	-124	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-3.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	27	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	20.566	15.802	2.000
Saldo pr. 30.09.19	500	5.679	34.355	209.482	2.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo pr. 01.10.19	500	5.679	34.355	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	6.194	20.429	257.167	2.000

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
Årets resultat	35.454	38.436
27 Reguleringer	12.030	10.134
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-244.674	-232.137
Tilgodehavender	-62.922	52.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-11.852	51.014
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	24.174	17.109
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-247.790	-62.539
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.689	1.518
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-12.974	-6.563
Betalt selskabsskat	-4.193	-7.568
Pengestrømme fra driften	-263.268	-75.152
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-962	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-11.366	-1.334
Salg af materielle anlægsaktiver	89	2.758
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.516	-4.887
Salg af finansielle anlægsaktiver	478	6.257
Modtaget udbytte	0	7.050
Pengestrømme fra investeringer	-13.277	9.844
Betalt udbytte	-2.000	-3.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	50.125	21.178
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-13.372	-17.158
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	46.988	21.290
Ændring i byggekreditter	273.141	63.382
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	0	200
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	9.700
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-3.178	-539
Pengestrømme fra finansiering	351.704	95.053
Årets samlede pengestrømme	75.159	29.745
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	96.324	35.080
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-77.676	-46.177
Likvide beholdninger ved årets slutning	93.807	18.648
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	184.128	96.324
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-90.321	-77.676
I alt	93.807	18.648

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	
		2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-501	0	0	0
Nedskrivning på kapitalandele	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-146	0	0	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-3	0	-3	0
Negativ goodwill	Andre driftsindtægter	0	2.686	0	2.686
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	27.954	13.605
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-8	-292
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	3.816	0	3.816
Tab på mellemværender	Andre driftsomkostninger	0	-2.403	0	-866
Tab på mellemværender	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-10.631	0	0
Nedskrivning på projektejendomme	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	0	-16.486	0	0
Regulering til dagsværdi ved overførsel til investeringsejendomme	Andre driftsindtægter	0	28.976	0	0
I alt		-650	5.958	27.943	18.949

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	10.490	4.073	0	0
Salg af projektejendomme	405.384	261.145	0	0
Øvrige indtægter	2.786	11.066	13.184	25.234
I alt	418.660	276.284	13.184	25.234

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	418.660	276.284	13.184	25.234
---------	---------	---------	--------	--------

3. Personaleomkostninger

Lønninger	16.733	15.148	13.349	12.367
Pensioner	213	311	185	191
Andre omkostninger til social sikring	52	69	36	52
Andre personaleomkostninger	655	515	443	441
I alt	17.653	16.043	14.013	13.051

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

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	9.878	9.743	9.878	9.743
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK

4. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	461	0	0	0
Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	501	0	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	656	422	362	308
I alt	1.618	422	362	308

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.537	10.808
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	-8.818	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	27.954	13.605
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	-8	-292
I alt	0	0	45.665	24.121

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.913	-16.590	-1.913	20.225
Nedskrivning på kapitalandele	-146	0	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	3.816	0	3.816
I alt	-2.059	-12.774	-1.913	24.041

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
7. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	4.405	2.471
Renter, associerede virksomheder	937	409	937	900
Renteindtægter i øvrigt	324	83	286	64
Valutakursreguleringer	2.328	311	2.327	314
Øvrige finansielle indtægter	562	429	560	0
Øvrige finansielle indtægter	4.151	1.232	4.110	1.278
I alt	4.151	1.232	8.515	3.749
8. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	1	1.885	920
Renter, associerede virksomheder	0	29	0	29
Renteomkostninger i øvrigt	11.890	4.448	7.574	6.138
Øvrige finansielle omkostninger	2.492	2.556	268	279
Øvrige finansielle omkostninger i alt	14.382	7.033	7.842	6.446
I alt	14.382	7.034	9.727	7.366
9. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	228	-4.734	784
Årets regulering af udskudt skat	1.049	2.890	-6.759	368
Regulering af skat fra tidligere år	-1.352	0	107	0
I alt	-303	3.118	-11.386	1.152

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
10. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-41.718	-13.926	20.566
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000	2.000	2.000	2.000
Minoritetsinteresser	229	68	0	0
Overført resultat	33.225	78.086	47.151	15.802
I alt	35.454	38.436	35.225	38.368

11. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Goodwill
Koncern:	
Tilgang i året	962
Kostpris pr. 30.09.20	962
Nedskrivninger i året	-501
Afskrivninger i året	-461
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-962
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	0

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:				
Kostpris pr. 01.10.19	3.929	141.498	98	4.930
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	5.032	32	0
Tilgang i året	0	5.147	77	1.118
Afgang i året	0	0	0	-98
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-1.829	31.483	0	0
Kostpris pr. 30.09.20	2.100	183.160	207	5.950
Opskrivninger pr. 01.10.19	7.405	0	0	0
Opskrivninger i året	784	0	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.20	8.189	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-192	0	-7	-2.970
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	-8	0
Afskrivninger i året	-142	0	-37	-477
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	6
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	45	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-289	0	-52	-3.441
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.19	0	5.576	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	-32	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.345	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.20	0	6.889	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	10.000	190.049	155	2.509
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.20	2.058	190.049	156	2.509
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.20	0	8.088	0	0

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.10.19	3.929	0	0	2.603
Tilgang i året	0	0	0	1.050
Afgang i året	0	0	0	-39
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-1.829	1.784	0	0
Kostpris pr. 30.09.20	2.100	1.784	0	3.614
Opskrivninger pr. 01.10.19	7.405	0	0	0
Opskrivninger i året	784	0	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.20	8.189	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-192	0	0	-1.553
Afskrivninger i året	-142	0	0	-220
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	6
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	45	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-289	0	0	-1.767
Dagsværdireguleringer i året	0	891	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.20	0	891	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	10.000	2.675	0	1.847
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.20	0	0	0	0

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Koncern:

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 11.891 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 ændring i afkastkrav på +/- 0,25 vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -10.924 og t.DKK 15.562

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

Modervirksomhed:

Modervirksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 130 og et afkastkrav på 5. 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 130. 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.

13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.19	0	12.728	9.706
Tilgang i året	0	0	68
Afgang i året	0	0	-405
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-283	0
Kostpris pr. 30.09.20	0	12.445	9.369
Opskrivninger pr. 01.10.19	0	-3.806	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	3.806	0
Opskrivninger pr. 30.09.20	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	0	0	-957
Nedskrivninger i året	0	-146	-1.208
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	15
Årets resultat fra kapitalandele	0	-1.913	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-3.524	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	200	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	0	-5.383	-2.150
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	0	7.062	7.219
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.19	128.975	37.109	232
Tilgang i året	13.399	0	0
Afgang i året	-1.361	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	24.810	-24.810	0
Kostpris pr. 30.09.20	165.823	12.299	232
Opskrivninger pr. 01.10.19	17.808	16.546	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	174	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	26.537	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-39.458	0	0
Forskydning i interne avancer på varebeholdninger	-11.305	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	410	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	20.070	-16.546	0
Opskrivninger pr. 30.09.20	14.236	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	0	0	-32
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	15
Årets resultat fra kapitalandele	0	-1.913	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-3.524	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.934	200	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	11.934	-5.237	-17
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	191.993	7.062	215

13. 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 Hillerød Oase, Aalborg	100%
K/S Sønderengen Malling, Aalborg	100%
K/S Green Garden I, Farum, Aalborg	100%
2E Bolig A/S, Aalborg	100%
TSG Project Solution ApS, Aalborg	100%
TSG Bolig ApS, Aalborg	100%
Oasen NærHeden Center ApS, Aalborg	100%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Villefrance ApS, Aalborg	100%
K/S Godthåb Oase, Aalborg	100%
BS Søparken Etape 1 K/S, Aalborg	100%
Byggeselskabet Egedal By K/S, Aalborg	100%
A.9.1 ApS, Aalborg	100%
A.9.2 ApS, Aalborg	100%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	100%
Selskabet af 02.01.10 ApS, Aalborg	100%
ØK Finans A/S, Aalborg	100%
Orange 7 ApS, Aalborg	100%
Orange 8 ApS, 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%

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
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 Christiansgade, Aarhus, 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%
Orange 5 ApS, Aalborg	100%
Kirkebjerg Oase ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet af 20.6.2020 ApS, Aalborg	100%
REAMI ApS, Aalborg	100%
Reami Drift ApS, Høje Taastrup	100%
Hole-In-One Udlejning I 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 I ApS, Aalborg	100%
Egedal Resi II ApS, Aalborg	100%
Egedal Resi III ApS, Aalborg	100%
Nærheden Oasen ApS, Aalborg	100%
Søparken Lejligheder ApS, Aalborg	100%
Egedal Resi II+III Holding ApS, Aalborg	100%
BS Egedal RESI I K/S, Aalborg	100%

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
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%
Oasen Boliger Nærheden ApS, Aalborg	100%
Søparken K05 Etape 1 ApS, Aalborg	100%
Søparken Etape 2 ApS, Aalborg	100%
Associerede virksomheder:	
J&K Entreprise ApS, Aalborg	50%
K/S The Old Yard, Aalborg, Aalborg	50%
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS, Aalborg	50%
Dansk Totalentreprise, Aalborg A/S, Aalborg	25%
K/S Alfred Nobels Parken, Aalborg	50%

14. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Deposita	Andre tilgodehavender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.19	566	945
Tilgang i året	847	0
Afgang i året	0	-73
Kostpris pr. 30.09.20	1.413	872
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.19	547	945
Tilgang i året	724	0
Afgang i året	0	-73
Kostpris pr. 30.09.20	1.271	872

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.20	30.09.19	30.09.20	30.09.19
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

15. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.20	50.879	36.636	0	0
--	--------	--------	---	---

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	41	74	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.123	189	86	189
I alt	1.164	263	86	189

17. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 112.216, som er deponeret af købere af ejendomme. Beløbene kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 51.068, som er pantsat til sikkerhed for medlemværende med kreditinstitut.

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK
Minoritetsinteresser primo	1.142	-139	0	0
Køb af minoritetsandele	0	1.213	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	229	68	0	0
I alt	1.371	1.142	0	0

19. Minoritetsinteresser

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK
20. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 01.10.19	14.667	11.524	4.462	4.121
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	99	1.112	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-7.669	-832	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.049	2.890	-9.246	368
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	145	-27	145	-27
Udskudt skat pr. 30.09.20	8.291	14.667	-4.639	4.462

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	14.171	13.485	1.852	1.468
Finansielle anlægsaktiver	220	220	2.142	3.080
Varebeholdninger	9.066	8.624	0	0
Tilgodehavender	-499	0	-499	0
Gældsforpligtelser	-275	-236	-117	-85
Skattemæssige underskud	-14.391	-7.427	-8.016	0
I alt	8.292	14.666	-4.638	4.463

21. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.842	79.622	91.836	55.083
Gæld til øvrige kreditinstitutter	815	17.458	81.571	39.700
Gæld til associerede virksomheder	0	2.700	2.700	2.700
Anden gæld	3.233	0	6.204	9.161
I alt	6.890	99.780	182.311	106.644

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	268	6.225	7.274	7.533
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	39.900	39.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	18.581	18.581	8.631
Gæld til associerede virksomheder	0	2.700	2.700	2.700
Anden gæld	3.233	0	6.204	9.161
I alt	3.501	27.506	74.659	67.725

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK	30.09.20 t.DKK	30.09.19 t.DKK
22. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	3.715	5.642	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	610	51	0	0
I alt	4.325	5.693	0	0

23. Anden gæld

Anden gæld udgør t.DKK 55.551, hvoraf rentebærende eksternt finansiering udgør t.DKK 23.965.

24. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 30 måneder i alt t.DKK 838, heraf t.DKK 551 inden 1 år.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 50 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 425. Herudover er der indgået huslejekontrakt med en opsigelsesperiode på 6 måneder og en årlig leje på t.DKK 140.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.738.

Koncernen har stillet kaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tredjemands gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.369.

Der er selskaber i koncernen, som er komplementar i kommanditselskaber, som ikke indgår i koncernregnskabet. Koncernselskaberne hæfter ubegrænset for kommanditselskabernes forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskaberne udgør t.DKK 30.850 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 16.270.

24. Eventualforpligtelser - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

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

Modervirksomheden:

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 50 måneder i alt t.DKK 818, heraf t.DKK 536 inden for 1 år.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 50 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 312.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancen dagen t.DKK 470.394.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance dagen t.DKK 4.738.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Den omfattede gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.369.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 754.376, der giver pant i investerings- og projekt-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 773.194. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 133.000, som henligger i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 5.000 har enkelte koncernselskaber afgivet virksomhedspant. Virksomhedspantet omfatter pr. 30.09.20 følgende aktiver til regnskabsmæssig værdi:

Tilgodehavender t.DKK 34.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.006, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.000 samt investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.675.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.000 samt ejerpantebreve på i alt t.DKK 450, som giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.675. Ejerpantebreve henligger i selskabets besiddelse.

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Jesper Skovsgaard, Vossvej 27, 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	
	2019/20 t.DKK	2018/19 t.DKK
27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-31.661
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.618	422
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.345	442
Andre driftsomkostninger	3	2.403
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.060	12.774
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-440	-600
Finansielle indtægter	-4.151	-1.233
Finansielle omkostninger	14.381	7.034
Skat af årets resultat	-302	3.118
Øvrige reguleringer	206	17.435
I alt	12.030	10.134

28. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Regnskabspraksis for modervirksomheden og koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af grunde og bygninger til dagsværdi via egenkapitalen

Modervirksomheden 2E Group har foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af grunde og bygninger til dagsværdi via egenkapitalen.

Grunde og bygninger er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger måles fremover til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede.

Sammenligningstal for 2018/19 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 med t.DKK 123. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 27, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med t.DKK 96. Pr. 30.09.20 forøges egenkapitalen med t.DKK 6.195 og balancesummen forøges med t.DKK 7.942.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige fejl

Koncernen har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2018/19.

Væsentlig fejl i dattervirksomheder

I dattervirksomhederne K/S Bel Air II og K/S Green Garden Nærheden 2 er der konstateret en væsentlig fejl i sidste års årsrapport. Fejlen vedrører manglende bogføring af kreditorfakturaer for t.DKK 9.400.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Rettelsen af fejlen indebærer ingen påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20. Pr. 30.09.20 reduceres egenkapitalen med t.DKK 7.332, og balancesummen reduceres med t.DKK 9.400.

Sammenligningstal for 2018/19 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, 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.

28. 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 af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres 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 nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Investerings- og projektejendomme i den overtagne virksomhed måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der henvises til selskabets anvendte regnskabspraksis i afsnittet "Investeringsejendomme".

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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. Anlægsaktiver, 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 ved 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 vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 salgskomkostninger, 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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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".

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.

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

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

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 nettosalgpris 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

Nettorealisationseværdien 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

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 og kortfristet gæld til kreditinstitutter.