

TSG Group A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.05.24

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 17
Resultatopgørelse	18
Balance	19 - 20
Egenkapitalopgørelse	21 - 22
Koncernens pengestrømsopgørelse	23
Noter	24 - 56

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

Peter Bersang

Bestyrelse

Jesper Skovsgaard
Jens Rytter Andersen
Peter Bersang

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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. 30.09.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. maj 2024

Direktionen

Peter Bersang

Bestyrelsen

Jesper Skovsgaard
Formand

Jens Rytter Andersen

Peter Bersang

Til kapitalejeren i TSG Group A/S**REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TSG Group A/S for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, 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. 30.09.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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 revisoreres 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed har begrundet, hvorfor koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 i koncern- og årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investerings-ejendommene.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med 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.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af bogføringsloven

Idet selskabet har implementeret nyt økonomisystem i årets løbet, har selskabet ikke været i stand til at overholde bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af momslovgivningen

Som følge af implementering af nyt økonomisystem i årets løb, har selskabet i strid med momsloven i årets løb ikke fået opgjort moms korrekt og indsendt momsopgørelse rettidigt til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifald ansvar.

Aalborg, den 2. maj 2024

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	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	142.256	329.828	675.982	418.660	276.284
Resultat af primær drift	-109.103	39.239	55.107	47.002	61.933
Finansielle poster i alt	-29.688	-21.735	-18.561	-11.851	-17.975
Resultat før skat	-138.791	17.504	36.546	35.151	41.554
Årets resultat	-126.830	6.656	22.370	35.454	38.436
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	1.172.847	881.974	1.220.107	1.232.061	830.356
Investeringer i materielle anlægsaktiver	365.660	290.378	54.681	6.342	1.534
Egenkapital	185.373	312.755	308.061	287.661	253.158
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	-73.008	65.389	57.946	-263.268	-75.151
Investeringer	-197.380	-170.459	-123.200	-13.277	9.844
Finansiering	261.492	50.250	11.963	351.704	95.052
Årets pengestrømme	-8.896	-54.820	-53.291	75.159	29.745

Nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-51%	2%	8%	12%	17%
Overskudsgrad	-77%	12%	8%	11%	22%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	16%	35%	25%	23%	31%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	8	7	9	12	12

Definitioner af nøgletal

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

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består af ejendomsinvestering med henblik på løbende kapitalafkast.

Koncernens investeringsejendomme består af nybyggede eller nyrenoverede boligejendomme i landets mest attraktive byer til udlejning. Projektgrunde udvikles til projekter til videresalg eller egen beholdning. I det nuværende marked er det primært til egen beholdning.

Værdien for boligejendommene er fastsat på baggrund af afkastbaseret model. Værdien knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettleje og et markedskonformt afkast. Boligejendommene, der primært er udstykket i selvstændige ejerlejligheder, kan sælges enkeltvis til merværdi i forhold til den afkastbaserede værdiansættelse, når lejemål opsiges af lejer. Værdien for projektgrunde er fastsat til en forsigtig vurderet handelsværdi med fradrag for handelsomkostninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

I koncern- og årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i koncern- og årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

En ændring i afkast på +/-0,25 procentpoint vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -33.664 og t.DKK 39.964. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Der vurderes at være usikkerhed omkring indregning og måling, da der ikke er forhandlet længerevarende kontrakter på de indregnede ejendomme, og der kan være usikkerhed omkring forventet lejeniveau på ejendommene, ligesom en ændring i afkast på +/- 0,25 procentpoint kan betyde en væsentlig ændring i værdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for tiden 01.10.22 til 30.09.23 udviser et underskud på 138,8 mio. DKK før skat mod et overskud på 17,5 mio. DKK før skat for tiden 01.10.21 til 30.09.22. Koncernens balance pr. 30.09.23 udviser en egenkapital på 185,4 mio. DKK og en soliditet på 16%. Koncernens balancesum er steget med 33% og udgør pr. 30.09.23 1.175 mio. DKK mod 882 mio. DKK året før. TSG koncernen var pr. 30.09.23 i gang med 2 større og ikke færdigopførte projekter, hvilket har forøget koncernens balancesum.

På trods af afmatning på ejendomsmarkedet i 2022/23 og turbulente samfundsøkonomisk forhold med stigende renter og høj inflation, er det lykkedes at forbedre den primære drift på koncernniveau målt som resultat før af- og nedskrivninger til et overskud på 1 mio. DKK for 2022/23 fra et underskud i 2021/22 på -57 mio. DKK.

Ledelsen har taget konsekvensen af de aktuelle markedsforhold og tab som følge af tidligere samarbejdspartners konkurs og foretaget en samlet negativ værdiregulering af koncernens omsætningsaktiver på i alt -129 mio. DKK.

Årets negative værdireguleringer på i alt -129 mio. DKK er tredelt. Tabet består i grove træk af følgende 3 poster:

- Mindre nedregulering af selskabets beholdning af projektejendomme på -18 mio. DKK
- Engangsudgifter på et stærkt forureningsbelastet byggeri med -25 mio. DKK.
- Engangsudgift som følgevirkninger efter en tidligere samarbejdspartners konkurs på -86 mio. DKK, hvilket uddybes i nedenstående.

Det sidste boligprojekt fra perioden med tidligere projektsamarbejdspartner, som gik konkurs i 2019, er færdigbygget i regnskabsåret 2023/24, og dette byggeri har krævet massiv oprensning af forurening og deraf følgende forsinkelse af byggeriet med mere end 3 år, hvorfor det på trods af opstart i 2019 først er afsluttet i foråret 2024. Forureningen og deraf følgende forsinkelser har medført et tab på projektet, der har belastet årets koncernresultat med -25 DKK mio.

TSG-koncernen oplevede desværre primo 2019 en konkurs hos den tidligere projektsamarbejdspartner, som gik konkurs i 2019, hvilket tvang TSG-koncernen til først at købe samarbejdspartnerens 50% ejerandel i ca. 15 fælles projektselskaber - og dernæst opstarte egen byggeafdeling igen og færdigbygge de mange igangværende byggeprojekter - samt udbedre fejl og mangler på mange byggerier udført af den tidligere projektsamarbejdspartner. TSG-koncernen valgte således i 2019 at videreføre alle igangværende projekter og udbedre fejl og mangler for at opretholde det ansvarlige samarbejde med koncernens finansieringskilder og øvrige samarbejdspartnere herunder kunder og investorer.

Ved stadeopgørelsen, efter samarbejdspartnerens konkurs, vidste det sig, at samarbejdspartneren samlet havde fået for meget udbetalt på løbende aconto betalinger fra de respektive byggekreditter og TSG-koncernen startede således med et tab på ca. 45 DKK mio. TSG koncernen har efterfølgende anlagt retssag imod det eksterne ingeniørfirma, der havde ansvar for at vurdere de månedlige stadeopgørelser fra samarbejdspartneren til de respektive fælles projektselskaber forinden betaling skete.

I regnskabsåret 2022/23 har TSG-koncernen foretaget udlån til disse nødlidende selskaber fra tiden med den tidligere projektsamarbejdspartner for at betale leverandører og momsgeæld, hvilket har medført store tab for TSG-koncernen, hvilket for regnskabsåret har haft en negativ resultateffekt på -86 mio. DKK. Derved når det samlede tab som følge af samarbejdet med den tidligere projektsamarbejdspartner op på over 200 mio. DKK på koncernniveau siden 2019.

TSG-koncernens strategi har i 2022/23 i lighed med de foregående år været udvikling, byggeri og salg af velbeliggende boligejendomme.

Beholdningen af igangværende boligprojekter og koncernens pipeline med kommende boligprojekter giver anledning til optimisme hos ledelsen, der forventer, at årets underskud på koncernniveau bliver en enkeltstående hændelse og forventer overskud igen i det kommende regnskabsår. Optimismen be- styrkes af, at koncernen aldrig har stået stærkere med en stærk projektpipeline og en stærk organisa- tion.

TSG-koncernen ser med beklagelse på, at mange års hårdt arbejde og indtjening er gået tabt. TSG- koncernen startede med en egenkapital på 25.000 DKK i 1996 og koncernen er opbygget med en enorm portion energi og hårdt arbejde igennem alle årene. Business before pleasure har altid været gældende i koncernen, hvorfor det er enormt trist at se så store værdier forsvinde op i luften som der er sket de seneste år - som følge af katastrofale dårlige beslutninger i en samarbejdsaftale. Alle implice- rede inklusiv rådgivere synes, det var verdens bedste ide at indgå samarbejdsaftalen med den tidlige- re samarbejdspartner, men set i det berømte bakspejl burde der have været en meget bedre rådgiv- ning og due diligence på de økonomiske forhold og byggerierne, som TSG skulle overtage fra samar- bejdspartneren. Man hastede et køb igennem af de fælles selskaber for at TSG-koncernens kunder skulle lide så lidt skade som mulig som følge af samarbejdspartnerens konkurs, der varetog alt byggeri, således byggerierne hurtigst muligt kunne videreføres. Set i bakspejlet var det ikke en klog og gen- nemtænkt beslutning.

Årets resultat er naturligvis stærkt utilfredsstillende.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 var et resultat i niveau før skat på 20 mio. DKK.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen er afhængig af, at der tilføres likviditet til den daglige drift, da det ikke har været muligt at afhænde koncernens projekter i takt med, at de er blevet færdiggjorte. Ledelsen har aktuelle salgsfor- handlinger om nogle af koncernens investeringsejendomme og har modtaget oplæg herpå, som ledel- sen forventer effektueret i 2. kvartal 2024. Derudover arbejdes der med en samlet finansieringspakke til koncernen, der vil sikre den nødvendige likviditet til de kommende års drift. Drøftelserne omkring den samlede finansieringspakke er gået ind i sin afsluttende fase, og ledelsen forventer, at dette falder positivt ud, og effektueres i 2. kvartal 2024.

TSG Group A/S har tilkendegivet at ville understøtte datterselskaber med den påkrævede finansiering for det kommende regnskabsår. Tilsagnet er givet under forudsætning af indgåelse af en samlet aftale om finansiering af koncernen i samarbejde med eksterne kilder.

Det er ledelsens klare opfattelse, at nogle af disse ejendomssalg sammen med finansieringen falder på plads inden for kort tid, således det understøtter og sikre den fortsatte drift og udvikling af koncernen. Derfor aflægges årsrapporten med forsat drift for øje.

Forventet udvikling

TSG-koncernen er grundlagt i 1996 og har en betydelig know-how inden for ejendomsudvikling, opførelse, køb og salg af fast ejendom. I perioden 2002 til 2023 har koncernen alene genereret og realiseret en indtjening på ca. 550 mio. DKK indenfor deette område.

TSG-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.

TSG-koncernen, har efter den i foråret 2019 blev tvunget til igen at etablere egen byggeorganisation, opført ca. 70.000 kvm etage- og rækkeboliger fra bunden af. Disse byggerier er alle opført med marginale omkostninger ved 1. års og 5 års gennemgange som underbygger, at TSG-koncernen har en velfungerende byggeorganisation og in house bygge-setup som er en klar konkurrencefordel i markedet.

Der forventes et positivt resultat før skat i niveauet 5 – 10 mio. DKK for det kommende regnskabsår, der slutter 30.09.24.

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. I forhold til koncernens afhængighed af at få tilført likviditet til den daglige drift, kan likviditetsbehovet henføres til, at der er foretaget betydelige udlån til selskaber med byggerier fra den tidligere projektsamarbejdspartner tiden.

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.

Samfundsansvar

Forretningsmodel

TSG Group A/S aktiviteter består af ejendomsinvesteringer med henblik på løbende afkast, det være sig både inden for udlejning, opførelse og salg. Koncernen opererer primært i Aalborg og Storkøbenhavn, hvor den har sine aktiviteter med indkøb og udvikling af ejendomsprojekter, hvilket både omfatter køb af råjord som købt af opførte ejendomme, der bygges om. Ejendomsprojekterne omfatter primært boligejendomme.

Ved salg er koncernens primære segment private, der køber egen bolig samt investorer, der ønsker at opnå et løbende afkast af deres investering.

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.

Væsentligste risici

Med baggrund i koncernens og de enkelte virksomheders størrelse, aktiviteter og de markeder, hvorpå der opereres på anser koncernen ikke at udgøre væsentlig risici i forhold til samfundsansvar, herunder miljø og klima, sociale eller personaleforhold, respekt for menneskerettigheder og bekæmpelse af korruption.

Miljø og klima

Koncernen overholder alle gældende regler og love, der findes inden for dette område og har ikke anset det som værende nødvendigt at implementere eller vedtage formaliserede politikker for miljø- og klimamæssige forhold, baseret på koncernens aktiviteter og forretningsmodel. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området. Det er ledelsens krav og forventning, at alle koncernens aktiviteter udføres under hensyntagen til, i videst muligt omfang, at tage hensyn til bl.a. miljømæssige forhold.

Sociale og personaleforhold

Koncernen overholder alle gældende regler og love inden for dette område og koncernen har vurderet, at det ikke har været nødvendigt at implementere eller vedtage formaliserede politikker for sociale og personaleforhold, baseret på koncernens forretningsmodel og dens aktiviteter. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området. Det er ledelsens krav og forventning, at alle koncernens aktiviteter udføres under hensyntagen til, i videst muligt omfang, at tage hensyn til bl.a. sociale og personaleforhold.

Respekt for menneskerettigheder

Koncernen ønsker på alle måder at følge de gældende regler og love som findes inden for menneskerettigheder, men har ikke anset det som værende nødvendigt at implementere eller vedtage formaliserede politikker for respekt for menneskerettigheder, baseret på den forretningsmodel, koncernen har. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området. Det er ledelsens krav og forventning, at alle koncernens aktiviteter udføres under hensyntagen til, i videst muligt omfang, at tage hensyn til bl.a. menneskerettigheder.

Anti-korruption og bestikkelse

Baseret på koncernens forretningsmodel, er det vurderet, at overtrædelser eller involvering i korruption eller bestikkelse ikke udgør en risiko for koncernen og koncernen efterlever gældende regler og love som findes inden for dette område, og har ikke anset det som værende nødvendigt at implementere eller vedtage formaliserede politikker for dette. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området. Det er ledelsens krav og forventning, at alle koncernens aktiviteter udføres under hensyntagen til, i videst muligt omfang, at tage hensyn til bl.a. anti-korruption og bestikkelse.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen*Øverste ledelsesorgan*

Koncernen er ejet af eneaktionær, Jesper Skovsgaard, og bestyrelsen består på nuværende tidspunkt af tre mænd.

	30.09.23	30.09.22	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Antal medlemmer	3	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	0%	*)	*)	*)	*)
Måltal i %	40%	*)	*)	*)	*)
Årstal måltal forventes opfyldt	2026	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Status for opfyldelse af måltal

På nuværende tidspunkt består selskabets bestyrelse af 0 kvindelige bestyrelsesmedlemmer ud af i alt 3 bestyrelsesmedlemmer (0%), hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige handlinger foretaget i regnskabsåret for at opnå opfyldelse af måltallet

Selskabet ønsker en ligelig fordeling af mænd og kvinder i bestyrelsen, og selskabet har derfor i overensstemmelse med politikken gennemført følgende handlinger i året for at øge andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer:

- Opfordret begge køn til at opstille til bestyrelsesposter, som var på valg
- Ved udvælgelse og nominering af kandidater til bestyrelsen har selskabet udarbejdet en formel og gennemsigtig proces, der blandt andet tager højde for behovet for løbende at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen, for at opnå det fastsatte måltal
- Lavet en række interne tiltag, der skal fremme kvindelige kandidaters incitament til at opsøge muligheden for at blive valgt ind i bestyrelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet i det øverste ledelsesorgan beregnes som andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer ud af den samlede bestyrelse. Det omfatter udelukkende bestyrelsesmedlemmer, som er valgt af generalforsamlingen. Medarbejderrepræsentanter medtages ikke.

Øvrige ledelsesniveauer

Øvrige ledelsesniveauer omfatter direktionen samt personer med personaleansvar, som refererer direkte til direktionen.

	30.09.23	30.09.22	30.09.21	30.09.20	30.09.19
Antal ledere	2	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	0%	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Undtaget fra pligt til at opstille måltal grundet færre end 3 personer på øvrige ledelsesniveauer

Selskabets øvrige ledelsesniveauer består af 2 ledere, herunder selskabets direktør og driftschef. Da selskabets øvrige ledelsesniveauer ligger under det lovbestemte minimum på 3 ledere, giver dette ikke anledning til at redegøre for kønsfordelingen på de øvrige ledelsesniveauer. Selskabet er dog ikke undtaget fra at medtage en oversigt over det samlede antal personer på de øvrige ledelsesniveauer og andelen af det underrepræsenterede køn, jf. oversigten ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet på øvrige ledelsesniveauer beregnes som andelen af kvindelige ledere med personaleansvar ud af det samlede antal ledere med personaleansvar på de øvrige ledelsesniveauer.

Dataetik

Koncernen har ikke en selvstændig politik for dataetik, men lægger i alle aspekter af sin virksomhed stor vægt på høje etiske standarder. Derfor er og bliver dataetik indarbejdet i alle relevante politikker og handlingsplaner fremfor i en selvstændig politik.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	
4	Nettoomsætning	142.256	329.828	10.900	3.338
	Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling	-1.500	0	0	0
	Andre driftsindtægter	5.198	489	1.880	636
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-117.951	-355.202	-1.115	-333
	Ejendomsomkostninger	-5.946	-5.484	-263	0
	Andre eksterne omkostninger	-14.939	-21.991	-10.431	-15.336
	Bruttoresultat	7.118	-52.360	971	-11.695
5	Personaleomkostninger	-6.219	-5.113	-6.219	-5.106
	Resultat før af- og nedskrivninger	899	-57.473	-5.248	-16.801
7	Af- og nedskrivninger af materielle anlægs- aktiver	-920	-1.027	-920	-747
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-129.446	0	-109.802	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	-129.467	-58.500	-115.970	-17.548
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35.489	97.739	28	6.200
	Andre driftsomkostninger	-15.125	0	-7.982	-233
	Resultat af primær drift	-109.103	39.239	-123.924	-11.581
8	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-17.288	10.748
9	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-485	1.768	-985	1.768
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	9	0	9	7
10	Andre finansielle indtægter	5.349	6.295	17.807	11.256
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-221	0	-221	0
11	Andre finansielle omkostninger	-34.340	-29.798	-17.893	-17.774
	Resultat før skat	-138.791	17.504	-142.495	-5.576
12	Skat af årets resultat	11.961	-10.848	10.206	10.481
	Årets resultat	-126.830	6.656	-132.289	4.905
13	Forslag til resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	15.135	25.303	15.135	25.303
	Investeringsejendomme	883.149	492.087	24.910	29.390
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.524	3.968	3.525	3.968
14	Materielle anlægsaktiver i alt	901.808	521.358	43.570	58.661
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	68.408	133.615
15	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.979	11.934	4.979	5.934
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	472	472	472	472
16	Deposita	68	421	68	467
16	Andre tilgodehavender	355	346	355	346
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.874	13.173	74.282	140.834
	Anlægsaktiver i alt	907.682	534.531	117.852	199.495
	Råvarer og hjælpematerialer	24.381	70.513	0	0
	Varer under fremstilling	153.662	235.025	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	1.500	0	0
17	Varebeholdninger i alt	178.043	307.038	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.959	4.118	1.793	3.305
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	222.395	257.919
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.030	10.124	9.030	10.124
21	Udskudt skatteaktiv	11.547	0	28.781	19.138
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	5.606	3.986
	Andre tilgodehavender	53.649	7.588	23.973	10.966
18	Periodeafgrænsningsposter	382	319	19	73
	Tilgodehavender i alt	77.567	22.149	291.597	305.511
	Andre værdipapirer og kapitalandele	195	0	195	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	195	0	195	0
19	Likvide beholdninger	9.360	18.256	862	5.770
	Omsætningsaktiver i alt	265.165	347.443	292.654	311.281
	Aktiver i alt	1.172.847	881.974	410.506	510.776

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK
PASSIVER					
Note					
20	Selskabskapital	500	500	500	500
	Reserve for opskrivninger	0	5.981	0	5.981
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	45.167
	Overført resultat	180.982	302.064	175.756	256.897
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000	0	1.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	181.482	309.545	176.256	309.545
21	Minoritetsinteresser	3.891	3.210	0	0
	Egenkapital i alt	185.373	312.755	176.256	309.545
22	Hensættelser til udskudt skat	0	2.651	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.651	0	0
23	Gæld til realkreditinstitutter	112.021	53.170	0	6.295
23	Gæld til øvrige kreditinstitutter	379.168	149.903	42.844	48.230
23	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	180	180
23	Gæld til associerede virksomheder	2.500	2.500	2.500	2.500
23	Anden gæld	9.933	289	9.933	289
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	503.622	205.862	55.457	57.494
23	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	194.357	38.587	1.040	10.891
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	88.059	278.297	27.037	17.191
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.997	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.868	17.479	4.888	4.056
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	112.158	89.156
	Gæld til associerede virksomheder	10.123	10.874	10.123	10.874
	Deposita	6.727	4.653	396	159
	Selskabsskat	3.112	1.373	0	0
	Anden gæld	107.570	7.276	23.151	11.410
24	Periodeafgrænsningsposter	39	2.167	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	483.852	360.706	178.793	143.737
	Gældsforpligtelser i alt	987.474	566.568	234.250	201.231
	Passiver i alt	1.172.847	881.974	410.506	510.776
25	Oplysninger om dagsværdi				
26	Eventualforpligtelser				
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
28	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t. DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22								
Saldo pr. 01.10.21	500	32.764	0	271.346	2.000	306.610	1.451	308.061
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	-26.676	0	26.676	0	0	0	0
Korrigeret saldo pr. 01.10.21	500	6.088	0	298.022	2.000	306.610	1.451	308.061
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	137	0	137	0	137
Afskrivninger i året	0	-137	0	0	0	-137	0	-137
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	8	8
Skat af egenkapitalbevægelser	0	30	0	0	0	30	0	30
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	3.905	1.000	4.905	1.751	6.656
Saldo pr. 30.09.22	500	5.981	0	302.064	1.000	309.545	3.210	312.755

Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23

Saldo pr. 01.10.22	500	5.981	0	302.064	1.000	309.545	3.210	312.755
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-5.981	0	5.981	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000	-1.000	-800	-1.800
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-40	-40
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	2	0	2	1.286	1.288
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-127.065	0	-127.065	235	-126.830
Saldo pr. 30.09.23	500	0	0	180.982	0	181.482	3.891	185.373

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitaloppgørelse for 01.10.21 - 30.09.22								
Saldo pr. 01.10.21	500	6.088	26.611	271.411	2.000	306.610	0	306.610
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	0	137	0	137	0	137
Afskrivninger i året	0	-137	0	0	0	-137	0	-137
Betalt udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	30	0	0	0	30	0	30
Forslag til resultatdisponering	0	0	18.556	-14.651	1.000	4.905	0	4.905
Saldo pr. 30.09.22	500	5.981	45.167	256.897	1.000	309.545	0	309.545
Egenkapitaloppgørelse for 01.10.22 - 30.09.23								
Saldo pr. 01.10.22	500	5.981	45.167	256.897	1.000	309.545	0	309.545
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-5.981	0	5.981	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000	-1.000	0	-1.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-45.167	-87.122	0	-132.289	0	-132.289
Saldo pr. 30.09.23	500	0	0	175.756	0	176.256	0	176.256

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK
Årets resultat	-126.830	6.656
29 Reguleringer	111.573	-64.130
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-11.086	178.381
Tilgodehavender	-173.195	39.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.388	-8.526
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	103.568	-64.214
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-43.582	87.879
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.262	6.295
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-34.204	-28.761
Betalt selskabsskat	-484	-24
Pengestrømme fra driften	-73.008	65.389
Køb af materielle anlægsaktiver	-225.580	-290.378
Salg af materielle anlægsaktiver	20.798	119.343
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-30	-509
Salg af værdipapirer og kapitalandele	6.632	1.085
Modtaget udbytte	800	0
Pengestrømme fra investeringer	-197.380	-170.459
Betalt udbytte	-1.800	-2.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	69.659	23.196
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-10.905	-56.420
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	193.854	97.007
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	0	-8.963
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	10.674	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	10	-2.570
Pengestrømme fra finansiering	261.492	50.250
Årets samlede pengestrømme	-8.896	-54.820
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	18.256	73.076
Likvide beholdninger ved årets slutning	9.360	18.256
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	9.360	18.256
I alt	9.360	18.256

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen er afhængig af, at der tilføres likviditet til den daglige drift, da det ikke har været muligt at afhænde koncernens projekter i takt med, at de er blevet færdiggjorte. Koncernen har aktuelle salgsforhandlinger på nogle af koncernens investeringsejendomme og har modtaget oplæg herpå, som ledelsen forventer effektueret i 2. kvartal 2024. Derudover arbejdes der med en samlet finansieringspakke til koncernen, der vil sikre den nødvendige likviditet til de kommende års drift. Drøftelserne omkring den samlede finansieringspakke er gået ind i sin afsluttende fase, og ledelsen forventer, at dette falder positivt ud og effektueres i 2. kvartal 2024.

TSG Group A/S har tilkendegivet at ville understøtte datterselskaber med den påkrævede finansiering for det kommende regnskabsår. Tilsagnet er givet under forudsætning af indgåelse af en samlet aftale om finansiering af koncernen i samarbejde med eksterne kilder.

Det er ledelsens klare opfattelse, at nogle af disse ejendomssalg sammen med finansieringen falder på plads inden for kort tid, således det understøtter og sikrer den fortsatte drift og udvikling af koncernen. Derfor aflægges årsrapporten med forsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,25% - 6,36% og en forventet nettoleje på t.DKK 37.365, efter lejerne er flyttet ind i 2023/24.

En andel af koncernens ejendomme er handlet i og omkring balancedagen, hvorfor disse indregnes til handelsværdien, idet denne værdi vurderes at være det mest retvisende udtryk for dagsværdien heraf.

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 procentpoint vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -33.664 og t.DKK 39.964. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Der vurderes at være usikkerhed omkring indregning og måling, da der ikke er forhandlet længerevarende kontrakter på de indregnede ejendomme, og der kan være usikkerhed omkring forventet lejeniveau på ejendommene, ligesom en ændring i afkast på +/- 0,25 procentpoint kan betyde en væsentlig ændring i værdien.

3. 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	
		2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	240	0	240	0
Nedskrivninger på varebeholdninger	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-18.700	0	0	0
Nedskrivninger af andre omsætningsaktiver	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-86.126	0	-109.802	0
Nedskrivninger af andre omsætningsaktiver	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-24.620	0	-109.802	0
Nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder (normale, omsætningsaktiver)	Nedskrivning af finansielle aktiver	-221	0	-221	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	-345
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	500	0	0	0
I alt		-128.927	0	-219.585	-345

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK

4. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	17.793	13.039	723	0
Salg af projektejendomme	115.674	316.044	0	0
Øvrige indtægter	8.789	745	10.177	3.338
I alt	142.256	329.828	10.900	3.338

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	142.256	329.828	10.900	3.338
I alt	142.256	329.828	10.900	3.338

5. Personaleomkostninger

Lønninger	5.677	4.434	5.677	4.434
Pensioner	279	158	279	158
Andre omkostninger til social sikring	18	15	18	15
Andre personaleomkostninger	245	506	245	499
I alt	6.219	5.113	6.219	5.106

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	7	8	7
--	---	---	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	2.315	2.100	2.315	2.100
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.150	1.450	275	260
Skatterådgivning	350	450	225	225
Andre ydelser	1.468	2.087	500	475
I alt	2.968	3.987	1.000	960

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK
7. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	920	1.027	920	747
I alt	920	1.027	920	747
8. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-14.193	11.093
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	-3.095	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	-345
I alt	0	0	-17.288	10.748
9. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Resultatandele fra associerede virksomheder	-985	1.768	-985	1.768
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	500	0	0	0
I alt	-485	1.768	-985	1.768
10. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	16.166	9.687
Renteindtægter fra associerede virksomheder	116	2.178	116	0
Renteindtægter i øvrigt	4.859	421	1.236	34
Øvrige finansielle indtægter	374	3.696	289	1.535
Øvrige finansielle indtægter	5.349	6.295	1.641	1.569
I alt	5.349	6.295	17.807	11.256

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK
11. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	9.066	7.548
Renteomkostninger i øvrigt	32.046	27.645	8.727	9.789
Øvrige finansielle omkostninger	2.294	2.153	100	437
Øvrige finansielle omkostninger	34.340	29.798	8.827	10.226
I alt	34.340	29.798	17.893	17.774

12. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-22	0	-152	-2.922
Årets regulering af udskudt skat	-20.054	10.848	-19.550	-7.559
Regulering af skat fra tidligere år	8.115	0	9.496	0
I alt	-11.961	10.848	-10.206	-10.481

13. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-45.167	18.556
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000	0	1.000
Minoritetsinteresser	235	1.751	0	0
Overført resultat	-127.065	3.905	-87.122	-14.651
I alt	-126.830	6.656	-132.289	4.905

14. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.22	17.776	417.430	7.451
Tilgang i året	54	365.592	15
Afgang i året	-2.154	-8.700	-1.499
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	0
Kostpris pr. 30.09.23	15.676	774.322	5.967
Opskrivninger pr. 01.10.22	8.190	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-8.190	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.23	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-663	0	-3.483
Afskrivninger i året	-462	0	-458
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	584	0	195
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	1.303
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-541	0	-2.443
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	0	74.657	0
Dagsværdireguleringer i året	0	35.106	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-936	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	0	108.827	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	15.135	883.149	3.524
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.23	15.135	883.149	3.524
Årets renter indregnet i kostprisen	0	10.988	0

14. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.22	17.776	26.024	7.206
Tilgang i året	54	0	15
Afgang i året	-2.154	-4.480	-1.283
Kostpris pr. 30.09.23	15.676	21.544	5.938
Opskrivninger pr. 01.10.22	8.190	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-8.190	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.23	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-663	0	-3.238
Afskrivninger i året	-462	0	-458
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	584	0	195
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	1.088
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-541	0	-2.413
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	0	3.366	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	0	3.366	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	15.135	24.910	3.525
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.23	15.135	24.910	3.525
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0	0

Koncernen:

Der er i år indregnet et ejendomsprojekt under investeringsejendomme, der tidligere var indregnet under varebeholdninger. Dette har resulteret i en dagsværdiregulering af ejendommen på t.DKK 6.920 før skat.

15. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.22	0	16.414	291
Tilgang i året	0	30	0
Afgang i året	0	-7.670	0
Kostpris pr. 30.09.23	0	8.774	291
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	0	-4.481	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.538	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-852	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0	-3.795	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0	181
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	0	0	181
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	0	4.979	472

15. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.22	82.764	9.679	291
Tilgang i året	2.294	30	0
Afgang i året	0	-935	0
Kostpris pr. 30.09.23	85.058	8.774	291
Opskrivninger pr. 01.10.22	50.851	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-14.193	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-66.400	0	0
Forskydning i interne avancer på varebeholdninger	-3.095	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.23	-32.837	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	0	-3.746	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	803	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-852	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	16.187	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	16.187	-3.795	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0	181
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	0	0	181
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	68.408	4.979	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 ApS, Aalborg	100%
TSG Ablocare I/S, Aalborg	75%
Stormgade Properties ApS, Aalborg	100%
VG Projekt I ApS, Aalborg	100%
Komplementarselskabet Residence Hasseris ApS, Aalborg	100%
K/S Residence Hasseris, Aalborg	100%
Søparken Terrasse ApS, Aalborg	100%
TSG Projekt I A/S, Aalborg	100%
Byggeselskab SPTN ApS, København	100%
2E Group Komplementar ApS, Aalborg	90%
TSG Group Ejendomme P/S, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Byggeselskab TEBA ApS, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Byggeselskabet Jyllinge ApS, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Byggeselskab Parkvejens Oase ApS, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Petersborg Oase ApS, Aalborg	90%
Yard Holding ApS, Aalborg	90%
The Yard Tower ApS, Aalborg	90%
Egedal City Parkering ApS, Aalborg	90%
Egedal Living Wellness ApS, Aalborg	90%
Egedal Living I ApS, Aalborg	90%
Green Electric Power Solutions ApS, Aalborg	90%
Egedal Living Holding ApS, Aalborg	90%
Marine One Tower P/S, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	90%
TEBA Holding I-II ApS, København	90%
K/S Byggeselskab TEBA, København	90%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	90%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	90%
K/S Byggeselskabet Jyllinge, Aalborg	90%

2E Down Town Vejgaard ApS, Aalborg	90%
Byggeselskab Parkvejens Oase K/S, Aalborg	90%
Petersborg Oase K/S, Aalborg	90%
Petersborg Oase I ApS, 42496898	90%
Byggeselskab KPG 8 Holding ApS, København	90%
Byggeselskab KPG 8 ApS, København	90%
Vesterbro Properties, Aalborg ApS, Aalborg	90%

Associerede virksomheder:

J&K Entreprise ApS, Hjørring	50%
K/S The Old Yard, Aalborg	50%
Selskabet af 1/2 2019 ApS, Aalborg	33%

16. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.22	467	346
Tilgang i året	68	9
Afgang i året	-467	0
Kostpris pr. 30.09.23	68	355
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	68	355
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.22	467	346
Tilgang i året	68	9
Afgang i året	-467	0
Kostpris pr. 30.09.23	68	355
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	68	355

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.23	30.09.22	30.09.23	30.09.22
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK

17. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	4.781	7.531	0	0
-------------------------------------	-------	-------	---	---

18. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	382	319	19	73
I alt	382	319	19	73

19. Likvide beholdninger

Koncern:

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 6.524, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

20. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt t.DKK
Kapitalandele	500	500
I alt		500

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK

21. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	3.210	1.451	0	0
Betalt udbytte	-800	0	0	0
Salg af minoritetsandele	-40	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.286	8	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	235	1.751	0	0
I alt	3.891	3.210	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK
22. Udskudt skat				
Udskudt skatteaktiv pr. 01.10.22	-2.651	-12.179	19.138	11.549
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-5.857	20.346	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	20.054	-10.848	9.643	7.559
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	30	0	30
Udskudt skatteaktiv pr. 30.09.23	11.546	-2.651	28.781	19.138

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-26.015	-20.154	-555	-2.318
Finansielle anlægsaktiver	-6.108	-407	-6.108	5.069
Varebeholdninger	-3.399	-7.549	0	0
Tilgodehavender	21.950	5.280	21.951	5.280
Gældsforpligtelser	1.517	598	483	155
Skattemæssige underskud	23.601	19.581	13.010	10.952
I alt	11.546	-2.651	28.781	19.138

Koncernen har pr. 30.09.23 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 11.546, som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud samt tilgodehavender. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

23. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.882	104.366	113.903	55.149
Gæld til øvrige kreditinstitutter	191.435	53.326	570.603	186.511
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.500
Anden gæld	1.040	800	10.973	289
I alt	194.357	158.492	697.979	244.449

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	6.544
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	8.689	42.844	58.872
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	180	180
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.500
Anden gæld	1.040	800	10.973	289
I alt	1.040	9.489	56.497	68.385

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.23 t.DKK	30.09.22 t.DKK

24. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	39	2.104	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	0	63	0	0
I alt	39	2.167	0	0

25. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 30.09.23	883.149	883.149
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	35.106	35.106
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 30.09.23	24.910	24.910
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

Koncern:

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 37.365 og afkastkrav på 4,25% - 6,36%. 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 andel af koncernens ejendomme er handlet i og omkring balancedagen, hvorfor disse indregnes til handelsværdien, idet denne værdi vurderes at være det mest retvisende udtryk for dagsværdien heraf.

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 procentpoint vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -33.664 og t.DKK 39.964. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

25. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -*Modervirksomhed*

Modervirksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 823 og afkastkrav på 4,81% - 6,36%. 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.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. 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 hovedparten af ejendommens samlede areal. 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 ændring i afkast på +/-0,25 vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -528 og t.DKK 550. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

26. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 7-60 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1-3, i alt samlet resterende forpligtelse på t.DKK 390, heraf t.DKK 170 med forfald indenfor 1 år.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-14 måneder og en gennemsnitlig leje pr. måned på t.DKK 30-150, i alt samlet resterende forpligtelse på t.DKK 338.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet kaution for overfor garantistiller vedrørende byggerier, i alt t.DKK 78.806.

Andre eventualforpligtelser

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 7-60 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1-3, i alt samlet resterende forpligtelse på t.DKK 390, heraf t.DKK 170 med forfald indenfor 1 år.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 3-14 måneder og en gennemsnitlig leje pr. måned på t.DKK 30-150, i alt samlet resterende forpligtelse på t.DKK 338.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-
dag, DKK 125.059.

Selskabet har stillet kaution for overfor garantistiller vedrørende byggerier, i alt t.DKK 78.806.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i nogle retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsent-
lig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskaber og associerede virksomheder omkring tilførsel
af likviditet og opretholdelse af mellemregninger.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 113.903 er der givet pant i investeringsejendomme,
hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 184.990

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 744.200, der giver pant i projekt- og investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 951.130.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 169.308 har koncernen afgivet virksomhedspant på
t.DKK 2.000.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 86.375, der giver pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.045. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 20.082.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 50 til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 27.518.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 1.700 til sikkerhed i driftsmidler for gæld til kreditinstitut på t.DKK 1.308.

28. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse		Grundlag for indflydelse	
Jesper Skovsgaard		Kapitalejer	
Transaktioner	Relation	Koncern	Modervirksomhed
		2022/23 t.DKK	2022/23 t.DKK
Pantebrev t.DKK 4.000	Selskab ejet af kapitalejer	-4.000.000	-4.000.000
Pantebrev t.DKK 1.000	Selskab ejet af kapitalejer	-1.000.000	-1.000.000
Salg Amaliegade 13G	Selskab ejet af kapitalejer	10.000.000	10.000.000
Salg Fogeden 5	Selskab ejet af kapitalejer	1.500.000	0
Salg Reberbansgade 8	Selskab ejet af kapitalejer	1.000.000	0
Salg kapitalandele Egedal Invest ApS	Selskab ejet af kapitalejer	6.000.000	0

28. Nærtstående parter - fortsat -

Vederlag til ledelsen fremgår af note 5. Personaleomkostninger.

Koncern:

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til associerede og forrentes med 6,75% p.a. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder. Der er i året nedskrevet t.DKK 1.541 på tilgodehavender hos associerede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør t.DKK 22.541 på balance-dagen.

Der er i regnskabsåret eftergivet et tilgodehavende hos associerede virksomheder på t.DKK 30. Der er ingen betingelser knyttet til eftergivelsen.

Moder:

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder og forrentes med 6,75% p.a. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder. Der er ikke nedskrevet på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Der er i regnskabsåret eftergivet et tilgodehavende hos dattervirksomheder på t.DKK 2.214. Der er ingen betingelser knyttet til eftergivelsen.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til associerede og forrentes med 6,75% p.a. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder. Der er i året nedskrevet t.DKK 1.541 på tilgodehavender hos associerede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør t.DKK 22.541 på balance-dagen.

Der er i regnskabsåret eftergivet et tilgodehavende hos associerede virksomheder på t.DKK 30. Der er ingen betingelser knyttet til eftergivelsen.

	Koncern	
	2022/23 t.DKK	2021/22 t.DKK
29. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	-240	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	920	1.027
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	129.446	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.489	-97.739
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	485	-1.768
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-800	0
Finansielle indtægter	-5.350	-6.295
Nedskrivning af finansielle aktiver	221	0
Finansielle omkostninger	34.341	29.797
Skat af årets resultat	-11.961	10.848
I alt	111.573	-64.130

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.

KONCERNREGNSKAB

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

Væsentligste post er investeringsejendomme, som er indregnet til dagsværdi.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter årets reguleringer af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, herunder nedskrivninger på lagerbeholdninger af færdigvarer og varer under fremstilling i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre driftsindtægter

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og 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 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
Bygninger	30	70
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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealisationsværdi.

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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger 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.

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.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

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

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 "Virksomhedssammenlutninger".

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.

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.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger 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.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

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.