

TSG Group A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.23

Hans Jørgen Kaptain
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13 - 14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17 - 18
Koncernens pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 47

Selskabet

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

Direktion

Jesper Skovsgaard

Bestyrelse

Jesper Skovsgaard
Hans Jørgen Kaptain
Jens Rytter Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2023

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Jesper Skovsgaard

Hans Jørgen Kaptain

Jens Rytter Andersen

Til kapitalejeren i TSG Group A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TSG Group A/S for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, 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. 30.09.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 19. april 2023

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	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	329.828	675.982	418.660	276.284	69.796
Resultat af primær drift	39.238	55.107	47.002	61.933	8.191
Finansielle poster i alt	-21.734	-18.561	-11.851	-17.975	44.957
Resultat før skat	17.504	36.546	35.151	41.554	53.147
Årets resultat	6.656	22.370	35.454	38.436	42.644
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	881.970	1.220.107	1.232.061	830.356	596.639
Investeringer i materielle anlægsaktiver	290.378	54.681	6.342	1.534	271
Egenkapital	312.755	308.061	287.661	253.158	210.705
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	65.389	57.946	-263.268	-75.151	-191.081
Investeringer	-170.459	-123.200	-13.277	9.844	44.649
Finansiering	45.693	11.963	351.704	95.052	173.217
Årets pengestrømme	-59.377	-53.291	75.159	29.745	26.785

Nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	2%	8%	12%	17%	22%
Overskudsgrad	12%	8%	11%	22%	12%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	35%	25%	23%	31%	35%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	7	9	12	12	13

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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.

Værdien for boligejendommene er fastsat på baggrund af afkastbaseret model. Værdien knytter sig til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje 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.

TSG-koncernen blev grundlagt i 1996 af Jesper Skovsgaard, som i dag stadig ejer koncernen 100% privat. I perioden 2002 til 2022 har koncernen alene genereret og realiseret en indtjening på ca. 600 mio. DKK på ejendomsinvestering, herunder køb, salg og udvikling af fast ejendom.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 til 30.09.22 udviser et resultat på 17,5 mio. DKK før skat mod 36,5 mio. DKK før skat for tiden 01.10.20 – 30.09.21 - baseret på en nettoomsætning der er 329 mio. DKK mod 675 mio. DKK året før. Koncernens balance pr. 30.09.22 udviser en egenkapital 312,8 mio. DKK og en soliditet på 35%. Koncernens balance er faldet med 28% og udgør pr. 30.09.22 881 mio. DKK mod 1.220 mio. DKK året før.

Årets resultatet er acceptabelt, da året har været præget af betydelig inflation, som slog igennem med stigende byggepriser og entreprisedydelser og en nettoomsætning, der er mere end 50% mindre end året før. Resultatet er derudover negativt påvirket af tab på 30,9 mio. DKK på solgte projekter. Dette skyldes, at salgsaftalerne blev indgået i marts 2020, da Corona-nedlukningen netop var gennemført, og afkastet på investeringsejendomme var høje og salgspriserne tilsvarende mindre. Med forventning om en langvarig krisesituation i samfundet blev det vurderet, at det var god strategisk og risikominimeret beslutning, at indgå salgsaftaler af flere store ejendomsprojekter, der efterfølgende skulle opføres. Råvarepriserne og entreprisedydelserne steg imidlertid betydeligt efterfølgende under byggeprocessen, og der opstod flaskehalseproblemer med leveringer og stigende inflation, med et tab på salgsaftalerne til følge.

De seneste år er strategien ændret fra salg af ejendomsprojekter til primært at opføre og renovere boligudlejningsejendomme til egen beholdning. Dette har i regnskabsåret 2021/22 medført en positiv værdiregulering på 81,5 mio. DKK. Værdierne er understøttet af långivernes kreditvurderinger.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 var et resultat før skat på 20,0 mio. DKK, hvilket er på niveau med årets resultat.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet 20 mio. DKK for det kommende år.

Finansielle risici

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

Renterisici

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

Eksternt miljø

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Samfundsansvar

Koncernens forretningsområder er beskrevet ovenfor.

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

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

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Måltal for det øverste ledelsesorgan

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

Politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer

Det underrepræsenterede køn indgår ikke i bestyrelsen i dag med begrundelse i, at egnede kandidater endnu ikke er fundet.

Bestyrelsen har således ikke opnået det opsatte mål for 2021/22, men målet er fortsat at have 40% af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Da der kun er 7 ansatte i koncernen, har selskabet ikke udarbejdet politikker for det øvrige ledelseslag.

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		
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	
2	Nettoomsætning	329.828	675.982	3.338	7.309
	Andre driftsindtægter	489	755	636	171
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-355.202	-589.107	-333	-431
	Ejendomsomkostninger	-5.484	-4.267	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-21.991	-21.581	-15.336	-14.806
	Bruttoresultat	-52.360	61.782	-11.695	-7.757
3	Personaleomkostninger	-5.114	-9.157	-5.106	-7.691
	Resultat før af- og nedskrivninger	-57.474	52.625	-16.801	-15.448
5	Af- og nedskrivninger af materielle anlægs- aktiver	-1.027	-878	-747	-585
	Resultat før dagsværdireguleringer	-58.501	51.747	-17.548	-16.033
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	97.739	32.804	6.200	0
	Andre driftsomkostninger	0	-29.444	-233	-29.483
	Resultat af primær drift	39.238	55.107	-11.581	-45.516
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.748	67.313
7	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.768	-511	1.768	-511
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	671	7	355
8	Andre finansielle indtægter	6.295	1.488	11.256	4.327
9	Andre finansielle omkostninger	-29.797	-20.209	-17.774	-11.143
	Resultat før skat	17.504	36.546	-5.576	14.825
10	Skat af årets resultat	-10.848	-14.176	10.481	7.465
	Årets resultat	6.656	22.370	4.905	22.290

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK
Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	18.556	6.183
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	2.000	1.000	2.000
Minoritetsinteresser	1.751	80	0	0
Overført resultat	3.905	20.290	-14.651	14.107
I alt	6.656	22.370	4.905	22.290

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	25.303	10.142	25.303	9.853
	Investeringsejendomme	492.086	353.836	29.390	2.675
	Indretning af lejede lokaler	0	103	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.968	2.033	3.968	1.628
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.400	0	2.400
12	Materielle anlægsaktiver i alt	521.357	368.514	58.661	16.556
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	133.614	232.021
13	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.934	10.392	5.934	3.657
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	472	1.250	472	472
14	Deposita	421	737	467	665
14	Andre tilgodehavender	346	337	346	337
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.173	12.716	140.833	237.152
	Anlægsaktiver i alt	534.530	381.230	199.494	253.708
	Råvarer og hjælpematerialer	70.513	72.995	0	0
	Varer under fremstilling	235.025	560.886	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	1.500	27.298	0	0
15	Varebeholdninger i alt	307.038	661.179	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.118	7.799	3.305	1.307
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	257.919	324.316
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.124	28.533	10.124	18.533
	Udskudt skatteaktiv	0	0	19.138	11.549
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.253	3.986	8.080
	Andre tilgodehavender	7.586	26.207	10.966	11.038
16	Periodeafgrænsningsposter	319	3.807	74	233
	Tilgodehavender i alt	22.147	68.599	305.512	375.056
17	Likvide beholdninger	18.255	109.099	5.770	36.016
	Omsætningsaktiver i alt	347.440	838.877	311.282	411.072
	Aktiver i alt	881.970	1.220.107	510.776	664.780

		Koncern		Modervirksomhed	
		30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK
PASSIVER					
Note					
18	Selskabskapital	500	500	500	500
	Reserve for opskrivninger	5.981	32.764	5.981	6.088
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	45.167	26.611
	Overført resultat	302.064	271.346	256.897	271.411
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	2.000	1.000	2.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	309.545	306.610	309.545	306.610
19	Minoritetsinteresser	3.210	1.451	0	0
	Egenkapital i alt	312.755	308.061	309.545	306.610
20	Hensættelser til udskudt skat	2.651	12.179	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	2.651	12.179	0	0
21	Gæld til realkreditinstitutter	53.170	87.400	6.295	7.777
21	Gæld til øvrige kreditinstitutter	149.903	116.954	48.230	36.979
21	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	180	17.486
21	Gæld til associerede virksomheder	2.500	2.500	2.500	2.500
21	Anden gæld	289	220	289	220
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	205.862	207.074	57.494	64.962
21	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.587	47.071	10.891	43.534
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	278.297	530.829	17.191	10.159
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.479	25.933	4.056	4.307
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	89.156	223.309
	Gæld til associerede virksomheder	10.874	0	10.874	0
	Deposita	4.653	6.546	159	76
	Selskabsskat	1.373	0	0	0
	Anden gæld	7.276	68.303	11.410	11.823
22	Periodeafgrænsningsposter	2.163	14.111	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	360.702	692.793	143.737	293.208
	Gældsforpligtelser i alt	566.564	899.867	201.231	358.170
	Passiver i alt	881.970	1.220.107	510.776	664.780
23	Oplysninger om dagsværdi				
24	Eventualforpligtelser				
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
26	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21								
Saldo pr. 01.10.20	500	6.195	0	277.595	2.000	286.290	1.371	287.661
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	26.676	0	-26.676	0	0	0	0
Korrigeret saldo pr. 01.10.20	500	32.871	0	250.919	2.000	286.290	1.371	287.661
Opløsning af tidligere års opskrivinger	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	0	20.290	2.000	22.290	80	22.370
Saldo pr. 30.09.21	500	32.764	0	271.346	2.000	306.610	1.451	308.061
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 opskrivinger	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

Beløb i t.DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21								
Saldo pr. 01.10.20	500	6.195	20.428	257.167	2.000	286.290	0	286.290
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	6.183	14.107	2.000	22.290	0	22.290
Saldo pr. 30.09.21	500	6.088	26.611	271.411	2.000	306.610	0	306.610
Egenkapitalopgørelse 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

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK
Årets resultat	6.656	22.370
27 Reguleringer	-64.130	-9.635
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	178.381	56.661
Tilgodehavender	39.712	32.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-8.526	-26.374
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-64.214	-2.193
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	87.879	73.322
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.295	2.070
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-28.761	-17.751
Betalt selskabsskat	-24	305
Pengestrømme fra driften	65.389	57.946
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	750
Køb af materielle anlægsaktiver	-290.378	-149.587
Salg af materielle anlægsaktiver	119.343	23.706
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-509	-8.621
Salg af værdipapirer og kapitalandele	1.085	10.463
Modtaget udbytte	0	89
Pengestrømme fra investeringer	-170.459	-123.200
Betalt udbytte	-2.000	-2.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	23.195	1.313
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-56.420	-3.017
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	92.451	99.225
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-8.963	-80.014
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	0	-200
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-2.570	-3.344
Pengestrømme fra finansiering	45.693	11.963
Årets samlede pengestrømme	-59.377	-53.291
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	73.076	0
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	0	184.128
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-32.560	-90.321
Likvide beholdninger ved årets slutning	-18.861	40.516
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	18.255	73.076
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-37.116	-32.560
I alt	-18.861	40.516

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	
		2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK
Gevinst ved salg af immaterielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	750	0	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	5	0	5
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	0	-18	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-345	4.082
Tab på kautioner	Andre driftsomkostninger	0	-8.426	0	0
Hensættelse til tab på tilgodehavender	Andre driftsomkostninger	0	-21.000	0	0
I alt		0	-28.689	-345	4.087

2. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Udlejning	13.039	11.285	0	0
Salg af projektejendomme	316.044	661.138	0	0
Øvrige indtægter	745	3.559	3.338	7.309
I alt	329.828	675.982	3.338	7.309

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	329.828	675.982	3.338	7.309
---------	---------	---------	-------	-------

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	4.434	8.365	4.434	7.016
Pensioner	158	195	158	179
Andre omkostninger til social sikring	16	26	15	16
Andre personaleomkostninger	506	571	499	480
I alt	5.114	9.157	5.106	7.691

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

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	2.100	3.192	2.100	3.192
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	1.450	1.425	260	250
Skatterådgivning	450	449	225	250
Andre ydelser	2.087	2.093	475	455
I alt	3.987	3.967	960	955

5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.027	878	747	585
I alt	1.027	878	747	585

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK

6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	11.093	49.988
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	0	13.243
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	-345	4.082
I alt	0	0	10.748	67.313

7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	1.768	-511	1.768	-511
I alt	1.768	-511	1.768	-511

8. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	9.687	4.285
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.178	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	421	1.385	34	0
Valutakursreguleringer	0	6	0	0
Øvrige finansielle indtægter	3.696	97	1.535	42
Øvrige finansielle indtægter	6.295	1.488	1.569	42
I alt	6.295	1.488	11.256	4.327

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK
9. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	7.548	1.652
Renteomkostninger i øvrigt	27.644	14.350	9.789	6.481
Valutakursreguleringer	0	2.642	0	2.642
Øvrige finansielle omkostninger	2.153	3.217	437	368
Øvrige finansielle omkostninger	29.797	20.209	10.226	9.491
I alt	29.797	20.209	17.774	11.143

10. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	329	-2.922	-597
Årets regulering af udskudt skat	10.848	13.783	-7.559	-6.880
Regulering af skat fra tidligere år	0	64	0	12
I alt	10.848	14.176	-10.481	-7.465

11. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	18.556	6.183
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000	2.000	1.000	2.000
Minoritetsinteresser	1.751	80	0	0
Overført resultat	3.905	20.290	-14.651	14.107
I alt	6.656	22.370	4.905	22.290

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i t.DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.21	2.100	308.380	3.827
Tilgang i året	15.676	274.241	461
Afgang i året	0	-339.451	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	175.760	2.400
Kostpris pr. 30.09.22	17.776	418.930	6.688
Opskrivninger pr. 01.10.21	8.190	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.22	8.190	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.21	-437	0	-2.199
Afskrivninger i året	-226	0	-521
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæn- dede aktiver	0	-51.033	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	-663	-51.033	-2.720
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	0	45.745	0
Dagsværdireguleringer i året	0	78.444	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	0	124.189	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	25.303	492.086	3.968
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.22	17.634	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	10.401	0

12. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.21	2.100	1.784	3.827
Tilgang i året	15.676	31.315	461
Afgang i året	0	-7.075	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	2.400
Kostpris pr. 30.09.22	17.776	26.024	6.688
Opskrivninger pr. 01.10.21	8.190	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.22	8.190	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.21	-437	0	-2.199
Afskrivninger i året	-226	0	-521
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	-663	0	-2.720
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	0	891	0
Dagsværdireguleringer i året	0	3.366	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-891	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	0	3.366	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	25.303	29.390	3.968
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.22	17.634	0	0
Årets renter indregnet i kostprisen	0	0	0

13. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i t.DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.10.21	0	15.905	472
Tilgang i året	0	509	0
Kostpris pr. 30.09.22	0	16.414	472
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.21	0	-5.513	0
Nedskrivninger i året	0	-735	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.768	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	0	-4.480	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	0	11.934	472
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.10.21	191.020	9.170	291
Tilgang i året	11.144	509	0
Afgang i året	-119.401	0	0
Kostpris pr. 30.09.22	82.763	9.679	291
Opskrivninger pr. 01.10.21	28.549	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-36.101	0	0
Opskrivninger i året	36.685	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	21.718	0	0
Opskrivninger pr. 30.09.22	50.851	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.21	0	-5.513	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.768	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	0	-3.745	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0	181
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	0	0	181
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	133.614	5.934	472
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
OTEUA 1 A/S, Aalborg	100%
TSG Ablocare I/S, Aalborg	75%
K/S Residence, Hasseris, Aalborg	100%
TSG Projekt I A/S, Aalborg	100%
Projekt Egedal By A/S, Aalborg	90%
2E Down Town Vejgaard ApS, Aalborg	90%
Petersborg Oase K/S, Aalborg	90%
Rimmensgade Frederikshavn ApS, Aalborg	90%
Marine One Tower P/S, Aalborg	90%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	90%
K/S Green Garden - Brøndby, Aalborg	90%
Byggeselskab KPG 8 ApS, Aalborg	90%
Byggeselskab KPG 10 ApS, Aalborg	90%
TEBA Holding I-II ApS, Aalborg	90%
K/S Byggeselskab TEBA, Aalborg	90%
Byggeselskab SPTN ApS, Aalborg	100%
Petersborg Oase I ApS, Aalborg	90%
K/S Byggeselskabet Jyllinge, Aalborg	90%
Byggeselskab Parkvejens Oase K/S, Aalborg	90%
Vesterbro Properties, Aalborg Aps, Aalborg	90%
Stormgade Properties ApS, Aalborg	100%
VG Projekt I ApS, Aalborg	100%
2E Ejendomme P/S, Aalborg	90%
2E Group Komplementar ApS, Aalborg	90%

13. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
J&K Entreprise ApS, Hjørring	50%
K/S The Ole Yard, Aalborg, Aalborg	50%
Byggeselskabet Universitetsparken Ejerlejligheder ApS, Aalborg	50%
DKT Byg A/S, Aalborg	33%
Egedal Invest ApS, 40432639	20%

14. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i t.DKK	Andre tilgodeha-	
	Deposita	vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.10.21	665	337
Tilgang i året	0	9
Afgang i året	-244	0
Kostpris pr. 30.09.22	421	346
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	421	346
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.10.21	467	346
Kostpris pr. 30.09.22	467	346
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	467	346

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK

15. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	7.531	28.898	0	0
-------------------------------------	-------	--------	---	---

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte renter	0	2.565	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	319	1.242	74	233
I alt	319	3.807	74	233

17. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 9.115, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK
19. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	1.451	1.371	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	8	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.751	80	0	0
I alt	3.210	1.451	0	0

20. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.10.21	12.179	8.291	-11.549	-4.639
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	7.321	0	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-20.346	-17.186	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.848	13.783	-7.559	-6.880
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-30	-30	-30	-30
Udskudt skat pr. 30.09.22	2.651	12.179	-19.138	-11.549

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	20.154	28.524	2.318	1.809
Finansielle anlægsaktiver	407	220	-5.069	2.731
Varebeholdninger	7.549	14.079	0	0
Tilgodehavender	-5.280	-5.119	-5.280	-5.119
Gældsforpligtelser	-598	-330	-155	-151
Skattemæssige underskud	-19.581	-25.195	-10.952	-10.818
I alt	2.651	12.179	-19.138	-11.548

21. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i t.DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.979	45.595	55.149	90.133
Gæld til øvrige kreditinstitutter	36.608	120.607	186.511	158.653
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.500
Anden gæld	0	289	289	2.859
I alt	38.587	166.491	244.449	254.145

Modervirksomhed:

Gæld til realkreditinstitutter	249	5.463	6.544	8.040
Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.642	24.601	58.872	77.611
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	180	17.486
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.500	2.500
Anden gæld	0	289	289	2.859
I alt	10.891	30.353	68.385	108.496

	Koncern		Modervirksomhed	
	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK	30.09.22 t.DKK	30.09.21 t.DKK

22. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger vedr. salg af ejendomme	2.100	14.083	0	0
Forudbetalte lejeindtægter	63	28	0	0
I alt	2.163	14.111	0	0

23. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i t.DKK	Investeringsejendomme	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 30.09.22	492.087	492.087
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	78.444	78.444
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 30.09.22	29.390	29.390
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.366	3.366

Koncern:

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 13.156 og afkastkrav på 3,40 - 6,25%. 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 vil betyde en ændring af værdien på hhv. t.DKK -14.248 og t.DKK 16.361. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

23. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -*Modervirksomhed:*

Modervirksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

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

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.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

24. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 5-12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 358, heraf t.DKK 358 med forfald indenfor 1 år.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 26 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 246 med en samlet resterende forpligtelse på t.DKK 148.

Andre eventualforpligtelser

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

24. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 5-12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 358.

Der er indgået huslejekontrakter med en restløbetid på minimum 7 måneder. Den årlige leje udgør t.DKK 120 med en samlet resterende forpligtelse på t.DKK 70.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balanceda-
gen t.DKK 141.457. Selskabet har endvidere stillet selvskyldnerkaution for 3. mands gæld til kreditinsti-
tutter. Kautio-
nen er ulimiteret. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 52.011.

Andre eventualforpligtelser

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

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 55.149 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.705 samt i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæs-
sige værdi udgør t.DKK 139.270.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 689.652, der giver pant i projekt- og investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 409.386.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 234.450 har koncernen afgivet virksomhedspant på t.DKK 5.000.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.544 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.705.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 81.375, der giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 54.693. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomhedersgæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.363.

Selskabet har deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder på nom. t.DKK 580 til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 53.345.

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Jesper Skovsgaard

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	
	2021/22 t.DKK	2020/21 t.DKK
27. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-755
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.027	878
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-97.739	-32.804
Andre driftsomkostninger	0	18
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.768	511
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-671
Finansielle indtægter	2.440	-1.488
Finansielle omkostninger	21.062	20.209
Skat af årets resultat	10.848	14.175
Øvrige reguleringer	0	-9.708
I alt	-64.130	-9.635

28. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGSKAB

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

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

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

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.

28. 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.

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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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
Goodwill	2	0
Bygninger	30	70
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0-40

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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

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

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

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

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

Andre finansielle poster

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

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

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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, 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsmkostninger 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*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 kapitalandelenes måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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.

28. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

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