



EQ1 A/S

Præstehaven 20
9900 Frederikshavn
CVR-nr. 32093949

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.07.2023

Annemarie Geert Bielefeldt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	24
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EQ1 A/S

Præstehaven 20

9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 32093949

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Lars Kühnel, formand

Hans Ulrik Møller

Annemarie Geert Bielefeldt

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for EQ1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12.07.2023

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt

direktør

Bestyrelse

Lars Kühnel

formand

Hans Ulrik Møller

Annemarie Geert Bielefeldt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EQ1 A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EQ1 A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 12.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	69.925	56.720	52.523
Driftsresultat	6.685	11.739	8.315
Resultat af finansielle poster	(9.718)	(7.093)	(4.681)
Årets resultat	409	3.037	2.865
Årets resultat ekskl. minoriteter	507	1.098	1.544
Balancesum	334.970	233.839	160.295
Investeringer i materielle aktiver	81.491	64.956	63.008
Egenkapital	15.886	15.024	11.987
Egenkapital ekskl. minoriteter	9.038	8.078	6.981
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(5.732)	3.586	(2.365)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(81.160)	(72.239)	(62.187)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	87.735	63.143	59.213
Nøgletal			
Soliditetsgrad (%)	2,70	3,45	4,36

Da der er tale om andengangs koncernregnskabsaflæggelse består hoved- og nøgletal blot af tre år indtil historikken for hoved- og nøgletal opbygges.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i EQ1 A/S består i at drive investeringsvirksomhed. Koncernens primære aktivitet er indelt i to underkategorier. De to underkategorier består af:

- Titan Nedbrydning A/S, hvor den primære aktivitet består i at drive nedbrydningsvirksomhed
- JMKM A/S, hvor den primære aktivitet består i at drive ejendomsudlejning og -investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud for regnskabsåret på 409 t.kr. for koncernen mod et overskud på 3.037 t.kr. sidste år. Balancen for koncernen udviser en egenkapital på 15.886 t.kr. på balancedagen.

Årets resultat er i 2022 negativt påvirket af dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør -2.634 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende, under hensyntagen til de gældende markedsvilkår.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventede i år 2022 et resultat på niveau med 2021. Årets resultat er 2.628 t.kr. lavere end sidste år, hvilket primært kan henføres til negative dagsværdireguleringer på koncernens investeringsejendomme, hvilket er en naturlig konsekvens af udviklingen på ejendomsmarkedet i 2022.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling for koncernen og stræber efter et resultat i 2023 i niveauet 1 - 5 mdkk før værdiregulering af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		69.924.629	56.719.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.634.147)	6.353.781
Personaleomkostninger	1	(58.381.415)	(49.464.904)
Af- og nedskrivninger		(2.223.803)	(1.869.521)
Driftsresultat		6.685.264	11.739.106
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.173.848	(82.459)
Andre finansielle indtægter	2	1.185.493	81.145
Andre finansielle omkostninger	3	(10.903.644)	(7.174.141)
Resultat før skat		140.961	4.563.651
Skat af årets resultat	4	268.388	(1.526.968)
Årets resultat	5	409.349	3.036.683

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		0	5.422
Immaterielle aktiver	6	0	5.422
Grunde og bygninger		12.639.976	7.308.181
Grunde		2.070.045	0
Investeringsjendomme		236.620.311	168.622.266
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.627.488	6.726.468
Indretning af lejede lokaler		0	23.438
Materielle aktiver	7	258.957.820	182.680.353
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.109.389	7.935.541
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	1.506.252
Deposita		534.083	485.171
Andre tilgodehavender		91.944	104.470
Finansielle aktiver	8	13.241.668	10.031.434
Anlægsaktiver		272.199.488	192.717.209

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.899.853	20.766.678
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	190.060	498.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		27.348.090	6.545.000
Andre tilgodehavender		3.472.384	8.294.104
Tilgodehavende skat		0	75.986
Periodeafgrænsningsposter	10	317.143	241.997
Tilgodehavender		57.227.530	36.421.765
<hr/>			
Likvide beholdninger		5.543.153	4.700.017
<hr/>			
Omsætningsaktiver		62.770.683	41.121.782
<hr/>			
Aktiver		334.970.171	233.838.991
<hr/>			

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	11	400.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.638.286	7.953.270
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		9.038.286	8.078.270
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		6.848.195	6.945.708
Egenkapital		15.886.481	15.023.978
Udskudt skat	12	2.564.582	3.528.064
Andre hensatte forpligtelser	13	0	472.500
Hensatte forpligtelser		2.564.582	4.000.564
Gæld til realkreditinstitutter		153.165.381	105.623.641
Leasingforpligtelser		2.309.232	4.055.237
Anden gæld		941	439.445
Langfristede gældsforpligtelser	14	155.475.554	110.118.323

Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	6.969.371	3.989.072
Bankgæld		5.808.507	415.883
Deposita		2.386.541	1.730.052
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	0	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.845.131	5.528.922
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		136.476.698	81.818.075
Skyldig skat		652.723	0
Anden gæld		3.846.378	10.315.196
Periodeafgrænsningsposter	15	1.058.205	868.926
Kortfristede gældsforpligtelser		161.043.554	104.696.126
Gældsforpligtelser		316.519.108	214.814.449
Passiver		334.970.171	233.838.991
Dagsværdioplysninger	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.953.270	8.078.270	6.945.708	15.023.978
Kapitalforhøjelse	275.000	(275.000)	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	453.154	453.154	0	453.154
Årets resultat	0	506.862	506.862	(97.513)	409.349
Egenkapital ultimo	400.000	8.638.286	9.038.286	6.848.195	15.886.481

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		6.685.264	11.739.106
Af- og nedskrivninger		2.223.803	1.869.521
Regulering af investeringsejendomme		2.634.147	(6.353.781)
Andre hensatte forpligtelser		(472.500)	232.335
Ændringer i arbejdskapital	16	(7.176.640)	3.174.996
Pengestrømme vedrørende primær drift		3.894.074	10.662.177
Modtagne finansielle indtægter		835.986	81.145
Betalte finansielle omkostninger		(10.438.521)	(7.171.729)
Refunderet/(betalt) skat		(23.633)	14.000
Pengestrømme vedrørende drift		(5.732.094)	3.585.593
Køb mv. af materielle aktiver		(81.491.147)	(64.956.418)
Salg af materielle aktiver		367.950	343.345
Køb af finansielle aktiver		(284.171)	(175.097)
Salg af finansielle aktiver		247.785	566.896
Køb af virksomheder		0	(8.018.000)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(81.159.583)	(72.239.274)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(86.891.677)	(68.653.681)
Optagelse af lån		51.530.812	47.894.022
Afdrag på lån mv.		(3.044.156)	(3.426.041)
Udlån associerede virksomheder		(20.803.090)	(6.545.000)
Ændring i bankgæld		5.392.624	414.981
Optagelse gæld virksomhedsdeltager		54.658.623	24.805.361
Pengestrømme vedrørende finansiering		87.734.813	63.143.323

Ændring i likvider	843.136	(5.510.358)
Likvider primo	4.700.017	10.210.375
Likvider ultimo	5.543.153	4.700.017
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	5.543.153	4.700.017
Likvider ultimo	5.543.153	4.700.017
<hr/>		

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	50.964.512	43.373.762
Pensioner	6.310.582	4.983.199
Andre omkostninger til social sikring	1.339.870	1.066.531
Andre personaleomkostninger	(233.549)	41.412
	58.381.415	49.464.904
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	106	96

Koncernledelsen modtager ikke aflønning.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	740.590	0
Renteindtægter i øvrigt	411.777	68.884
Øvrige finansielle indtægter	33.126	12.261
	1.185.493	81.145

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	10.270.039	7.129.315
Valutakursreguleringer	19.565	0
Øvrige finansielle omkostninger	614.040	44.826
	10.903.644	7.174.141

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	566.081	0
Ændring af udskudt skat	(947.386)	2.074.110
Regulering vedrørende tidligere år	112.917	(547.142)
	(268.388)	1.526.968

5 Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
	kr.	kr.
Overført resultat	506.862	1.097.741
Minoritetsinteressers andel af resultatet	(97.513)	1.938.942
	409.349	3.036.683

6 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.
Kostpris primo	130.130
Overførsler	(130.130)
Kostpris ultimo	0
Af- og nedskrivninger primo	(124.708)
Overførsler	124.708
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Grunde kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	7.400.000	0	160.338.145	10.859.846	82.723
Overførsler	0	0	0	130.130	0
Tilgange	5.500.000	2.070.045	70.632.192	3.288.910	0
Afgange	0	0	0	(2.277.745)	(82.723)
Kostpris ultimo	12.900.000	2.070.045	230.970.337	12.001.141	0
Af- og nedskrivninger primo	(91.819)	0	0	(4.133.378)	(59.285)
Overførsler	0	0	0	(130.130)	0
Årets afskrivninger	(168.205)	0	0	(1.775.247)	(23.438)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	(244.693)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	1.909.795	82.723
Af- og nedskrivninger ultimo	(260.024)	0	0	(4.373.653)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	0	8.284.121	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	(2.634.147)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0	5.649.974	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.639.976	2.070.045	236.620.311	7.627.488	0
Ikke-ejede aktiver	-	-	-	6.476.756	-

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Koncernens investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Koncernens investeringsejendomme er beliggende i Aalborg-området.

Der er anvendt afkastkrav i niveauet: 2,50 - 5,00% (1,03% - 4,40% pr. 31.12.2021) til værdiansættelsen.

En afvigelse af afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. -26.759 t.kr. og +37.990 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 5.218 t.kr. Koncernens investeringsejendomme har været udlejet i 12 måneder. Østre Havnegade er værdiansat ud fra handelsværdi i 2023.

Ejendomme i Kastetvej 88 & Suensonsgade 2 ApS er erhvervet ultimo 2022 og er således værdiansat på baggrund af indgået købsaftaler med modpart.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	8.018.000	1.506.252	485.171	104.470
Tilgange	0	0	282.693	1.478
Afgange	0	0	(233.781)	(14.004)
Kostpris ultimo	8.018.000	1.506.252	534.083	91.944
Opskrivninger primo	(82.459)	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(329.838)	0	0	0
Andel af årets resultat	3.503.686	0	0	0
Opskrivninger ultimo	3.091.389	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.109.389	1.506.252	534.083	91.944

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Easy Group A/S	Aalborg	45,00
Easy Cars ApS	Aalborg	45,00

9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022 kr.	2021 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	47.392.005	42.993.771
Foretagne acontofaktureringer	(47.201.945)	(42.775.771)
Overført til forpligtelser	0	280.000
	190.060	498.000

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

11 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Virksomhedskapital	400.000	1	400.000
	400.000		400.000

12 Udskudt skat

	2022	2021
	kr.	kr.
Immaterielle aktiver	(16.359)	(19.256)
Materielle aktiver	1.211.516	1.671.908
Tilgodehavender	798.358	1.517.341
Forpligtelser	571.067	354.362
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	0	3.709
Udskudt skat i alt	2.564.582	3.528.064

	2022	2021
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	3.528.064	1.453.954
Indregnet i resultatopgørelsen	(947.368)	2.074.110
Korrektion tidligere år	(16.114)	0
Ultimo	2.564.582	3.528.064

13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser udgør i 2022 0 t.kr. mens der i 2021 var hensættelser til tabsgivne kontrakter på 250 t.kr. samt øvrige hensatte forpligtelser på 223 t.kr.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.731.124	2.960.812	153.165.381	134.247.747
Leasingforpligtelser	3.238.247	1.028.260	2.309.232	0
Anden gæld	0	0	941	941
	6.969.371	3.989.072	155.475.554	134.248.688

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver omfatter modtagne forudbetalte lejeindtægter fra lejere til koncernens investeringsejendomme.

16 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i tilgodehavender	(2.675)	4.038.053
Ændring i leverandørgæld mv.	(7.173.965)	(863.057)
	(7.176.640)	3.174.996

17 Dagsværdioplysninger

	Boligejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	236.620.311
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.634.147)

18 Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået lejeaftaler, der strækker sig frem i tid og har således ikke-indregnet forpligtelser for i alt 417 t.kr. pr. 31.12.2022.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i bygninger/investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 236.620 t.kr.

Koncernen har stillet sikkerhed overfor ejerforeninger, hvor selskabet har enkelte lejligheder beliggende sikkerhedsstillelse overfor ejerforeninger udgør samlet for koncernen 90 t.kr.

Koncernen har herudover stillet arbejdsgarantier på 112 t.kr. i forbindelse med de indgåede salgskontrakter.

20 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Nordjysk Logistik Partner ApS *	Aalborg	ApS	100,00
Titan Nedbrydning A/S	Aalborg	A/S	51,00
3m Byg ApS	Aalborg	ApS	75,00
2m Udvikling ApS	Aalborg	ApS	51,00
Oluf Borchs Vej 5 ApS**	Aalborg	ApS	51,00
JMKM A/S	Aalborg	A/S	75,00
Fredericiagade 32 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Himmerlandsgade 31, Aalborg ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Hadsundvej 1 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Langesgade 8 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Niels Ebbesensgade 25 A-B, Aalborg ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Rantzausgade 30 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Skipper Clements Gade 8 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Svergiesgade 8 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Willemoesgade 4 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Østerbro 51 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Ågade 12 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Ågade 14 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00
Gecomm ApS	Aalborg	ApS	100,00
Kastetvej 88 & Suensonsgade 2 ApS ***	Aalborg	ApS	75,00

*) Selskabet er ophørt pr. 31.03.2023.

***) Selskabet indgår som datterselskab til 2M Udvikling ApS.

****) Selskaberne indgår som datterselskaber til JMKM A/S.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(362.695)	(259.880)
Af- og nedskrivninger		0	(10.000)
Driftsresultat		(362.695)	(269.880)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.647.212)	2.236.614
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.173.848	(82.459)
Andre finansielle indtægter	1	6.621.666	3.866.477
Andre finansielle omkostninger	2	(7.727.345)	(4.796.572)
Resultat før skat		58.262	954.180
Skat af årets resultat	3	159.777	143.561
Årets resultat	4	218.039	1.097.741

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		500.000	500.000
Materielle aktiver	5	500.000	500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.792.011	11.365.732
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.109.389	7.935.541
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	1.506.252
Finansielle aktiver	6	21.407.652	20.807.525
Anlægsaktiver		21.907.652	21.307.525
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.397.062	60.981.915
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		27.348.090	6.545.000
Udskudt skat	7	0	50.348
Andre tilgodehavender		1.535.935	1.417.344
Tilgodehavende skat		0	75.986
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.895.542	1.339.389
Tilgodehavender		122.176.629	70.409.982
Likvide beholdninger		2.276.879	302.446
Omsætningsaktiver		124.453.508	70.712.428
Aktiver		146.361.160	92.019.953

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		400.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.390.000	7.737.739
Overført overskud eller underskud		(1.493.691)	215.531
Egenkapital		8.296.309	8.078.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		63.653	591.619
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		136.476.698	81.810.039
Skyldig skat		489.848	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.006.652	1.410.844
Anden gæld		0	101.181
Kortfristede gældsforpligtelser		138.064.851	83.941.683
Gældsforpligtelser		138.064.851	83.941.683
Passiver		146.361.160	92.019.953
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.737.739	215.531	8.078.270
Kapitalforhøjelse	275.000	0	(275.000)	0
Overført til reserver	0	1.652.261	(1.652.261)	0
Årets resultat	0	0	218.039	218.039
Egenkapital ultimo	400.000	9.390.000	(1.493.691)	8.296.309

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.821.693	3.817.766
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	740.590	0
Renteindtægter i øvrigt	59.383	48.711
	6.621.666	3.866.477

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	169.976	22.959
Renteomkostninger i øvrigt	7.539.083	4.773.613
Valutakursreguleringer	18.286	0
	7.727.345	4.796.572

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	50.348	152.284
Regulering vedrørende tidligere år	112.917	(74)
Refusion i sambeskatning	(323.042)	(295.771)
	(159.777)	(143.561)

4 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Overført resultat	218.039	1.097.741
	218.039	1.097.741

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	550.000
Kostpris ultimo	550.000
Af- og nedskrivninger primo	(50.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(50.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	500.000

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.545.534	8.018.000	1.506.252
Afgange	(1.052.134)	0	0
Kostpris ultimo	2.493.400	8.018.000	1.506.252
Opskrivninger primo	7.504.361	(82.459)	0
Afskrivninger på goodwill	0	(329.838)	0
Andel af årets resultat	(1.878.814)	3.503.686	0
Udbytte	(828.500)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.214.507	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(712.943)	0	0
Opskrivninger ultimo	6.298.611	3.091.389	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.792.011	11.109.389	1.506.252

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Easy Group A/S	Aalborg	A/S	45,00
Easy Cars ApS	Aalborg	ApS	45,00

7 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	0	50.348
Udskudt skat i alt	0	50.348

Bevægelser i året	2022	2021
	kr.	kr.
Primo	50.348	211.191
Indregnet i resultatopgørelsen	(50.348)	(160.843)
Ultimo	0	50.348

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen og bestyrelsen. Hverken direktøren eller bestyrelsen har modtaget vederlag.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har afgivet indeståelseserklæring over for enkelte tilknyttede virksomheder.

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Kristian Møller, Dubai ejer alle aktier i selskabet og yder dermed bestemmende indflydelse over selskabet.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøve bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives over to år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10 - 60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden

maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.