



## EQ1 ApS

Præstehaven 20  
9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 32093949

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2022

---

**Annemarie Geert Bielefeldt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	29

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EQ1 ApS

Præstehaven 20

9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 32093949

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for EQ1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 29.06.2022

## Direktion

**Annemarie Geert Bielefeldt**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i EQ1 ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EQ1 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Koncernen og moderselskabet er med virkning for indeværende regnskabsår underlagt revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i koncernregnskabet og årsregnskabet for EQ1 ApS var underlagt udvidet gennemgang og dermed ikke er revideret efter de internationale revisionsstandarder, som det fremgår af årsregnskabet for EQ1 ApS for 2020.

### 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 29.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste	56.720	52.523
Driftsresultat	11.739	8.315
Resultat af finansielle poster	(7.093)	(4.681)
Årets resultat	3.037	2.865
Årets resultat ekskl. minoriteter	1.098	1.544
Balancesum	233.839	160.295
Investeringer i materielle aktiver	64.956	63.008
Egenkapital	15.024	11.987
Egenkapital ekskl. minoriteter	8.078	6.981
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.586	(2.365)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(72.239)	(62.187)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	63.143	59.213
<b>Nøgletal</b>		
Soliditetsgrad (%)	3,45	4,36

Da der er tale om førstegangs koncernregnskabsafleggelse består hoved- og nøgletal blot af to 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 ApS 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 3.037 t.kr. for koncernen og balancen for koncernen udviser en egenkapital på 15.024 t.kr. på balancedagen.

Koncernen har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt revision, som følge af overskridelse af grænser for aflæggelse af koncernregnskab, hvilket er et resultat af koncernens vækst. Tilvælgelsen er lovpligtig. Sammenligningstallene i årsregnskabet var underlagt udvidet gennemgang og dermed ikke er revideret.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 6.354 t.kr. Derudover har koncernens nedbrydningsaktivitet i 2021 oplevet fortsat vækst, der ligeledes har påvirket driftsresultatet for 2021 positivt sammenlignet med sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Der er tale om førstegangskoncernregnskabsaflæggelse, hvorfor koncernen sidste år ikke var omfattet af dette regelsæt og uden en udmeldt forventning for 2021.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling for koncernen og stræber efter et resultat i 2022 på niveau med 2021.

### Begivenheder efter balancedagen

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

# Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>56.719.751</b>	<b>52.522.935</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.353.781	1.930.340
Personaleomkostninger	1	(49.464.904)	(44.273.199)
Af- og nedskrivninger		(1.869.521)	(1.865.292)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.739.107</b>	<b>8.314.784</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(82.459)	0
Andre finansielle indtægter	2	81.145	6.253
Andre finansielle omkostninger	3	(7.174.142)	(4.687.092)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.563.651</b>	<b>3.633.945</b>
Skat af årets resultat	4	(1.526.968)	(769.362)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>3.036.683</b>	<b>2.864.583</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		5.422	70.487
<b>Immaterielle aktiver</b>	6	<b>5.422</b>	<b>70.487</b>
Grunde og bygninger		7.308.181	7.400.000
Investeringsejendomme		168.622.266	99.550.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.726.468	6.519.555
Indretning af lejede lokaler		23.438	39.982
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>182.680.353</b>	<b>113.509.555</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.935.541	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	0
Deposita		485.171	866.116
Andre tilgodehavender		104.470	115.324
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>10.031.434</b>	<b>981.440</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>192.717.209</b>	<b>114.561.482</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.766.678	18.661.274
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	498.000	807.935
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.545.000	0
Andre tilgodehavender		8.294.103	15.712.942
Tilgodehavende skat		75.986	14.000
Periodeafgrænsningsposter	10	241.997	326.535
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.421.764</b>	<b>35.522.686</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.700.017</b>	<b>10.210.374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.121.781</b>	<b>45.733.060</b>
<b>Aktiver</b>		<b>233.838.990</b>	<b>160.294.542</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	11	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.953.270	6.855.529
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>8.078.270</b>	<b>6.980.529</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent</b>		<b>6.945.708</b>	<b>5.006.766</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>15.023.978</b>	<b>11.987.295</b>
Udskudt skat	12	3.528.064	1.453.954
Andre hensatte forpligtelser	13	472.500	240.165
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.000.564</b>	<b>1.694.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter		105.623.641	60.467.158
Leasingforpligtelser		4.055.237	4.105.462
Anden gæld		439.445	2.955.614
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>110.118.323</b>	<b>67.528.234</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	3.989.072	2.737.539
Bankgæld		415.883	902
Deposita		1.730.052	941.346
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	30.000	115.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.528.922	5.512.080
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		81.818.075	57.012.714
Anden gæld		10.315.195	12.419.354
Periodeafgrænsningsposter	15	868.926	345.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>104.696.125</b>	<b>79.084.894</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>214.814.448</b>	<b>146.613.128</b>
<b>Passiver</b>		<b>233.838.990</b>	<b>160.294.542</b>
Dagsværdioplysninger	17		
Eventualforpligtelser	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Transaktioner med nærtstående parter	20		
Dattervirksomheder	21		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	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	6.855.529	6.980.529	5.006.766	11.987.295
Årets resultat	0	1.097.741	1.097.741	1.938.942	3.036.683
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.953.270</b>	<b>8.078.270</b>	<b>6.945.708</b>	<b>15.023.978</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		11.739.107	8.314.784
Af- og nedskrivninger		1.869.521	1.865.292
Regulering af investeringsejendomme		(6.353.781)	(1.930.340)
Andre hensatte forpligtelser		232.335	0
Ændringer i arbejdskapital	16	3.174.996	(5.934.375)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>10.662.178</b>	<b>2.315.361</b>
Modtagne finansielle indtægter		81.145	6.253
Betalte finansielle omkostninger		(7.171.729)	(4.687.092)
Refunderet/(betalt) skat		14.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>3.585.594</b>	<b>(2.365.478)</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(64.956.418)	(63.008.285)
Salg af materielle aktiver		343.345	885.568
Køb af finansielle aktiver		(175.097)	(234.714)
Salg af finansielle aktiver		566.896	170.536
Køb af virksomheder		(8.018.000)	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(72.239.274)</b>	<b>(62.186.895)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(68.653.680)</b>	<b>(64.552.373)</b>
Optagelse af lån		47.894.022	32.356.840
Afdrag på lån mv.		(3.426.041)	(1.476.101)
Udlån associerede virksomheder		(6.545.000)	0
Ændring i bankgæld		414.981	902
Optagelse gæld virksomhedsdeltager		24.805.361	28.331.516
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>63.143.323</b>	<b>59.213.157</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>(5.510.357)</b>	<b>(5.339.216)</b>
Likvider primo	10.210.374	15.549.590
<b>Likvider ultimo</b>	<b>4.700.017</b>	<b>10.210.374</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	4.700.017	10.210.374
<b>Likvider ultimo</b>	<b>4.700.017</b>	<b>10.210.374</b>
<hr/>		

# Koncernens noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	43.373.762	39.115.232
Pensioner	4.983.199	4.131.541
Andre omkostninger til social sikring	1.066.531	878.267
Andre personaleomkostninger	41.412	148.159
	<b>49.464.904</b>	<b>44.273.199</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>96</b>	<b>84</b>
---	-----------	-----------

Koncernledelsen modtager ikke aflønning.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	68.884	6.253
Øvrige finansielle indtægter	12.261	0
	<b>81.145</b>	<b>6.253</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	7.129.316	4.280.772
Valutakursreguleringer	0	1.724
Øvrige finansielle omkostninger	44.826	404.596
	<b>7.174.142</b>	<b>4.687.092</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	2.074.110	364.245
Regulering vedrørende tidligere år	(547.142)	405.117
	<b>1.526.968</b>	<b>769.362</b>



## 5 Forslag til resultatdisponering

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overført resultat	1.097.741	1.544.278
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.938.942	1.320.305
	<b>3.036.683</b>	<b>2.864.583</b>

## 6 Immaterielle aktiver

	<b>Erhvervede immaterielle aktiver kr.</b>
Kostpris primo	211.627
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>211.627</b>
Af- og nedskrivninger primo	(141.140)
Årets nedskrivninger	(65.065)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(206.205)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.422</b>

## 7 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	7.400.000	97.619.678	9.116.895	101.908
Tilgange	0	62.718.467	2.237.951	0
Afgange	0	0	(495.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.400.000</b>	<b>160.338.145</b>	<b>10.859.846</b>	<b>101.908</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(2.597.340)	(61.926)
Årets afskrivninger	(91.819)	0	(1.557.774)	(16.544)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	(129.919)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	151.655	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(91.819)</b>	<b>0</b>	<b>(4.133.378)</b>	<b>(78.470)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	1.930.340	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	6.353.781	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.284.121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.308.181</b>	<b>168.622.266</b>	<b>6.726.468</b>	<b>23.438</b>
Ikke-ejede aktiver	-	-	5.496.866	-

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: 1,03 - 4,40% (1,17% - 4,40% pr. 31.12.2020) til værdiansættelsen.

En afvigelse af afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. -20.612 t.kr. og +27.930 t.kr. og en ændring af egenkapitalen på hhv. -16.077 t.kr. og +21.785 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 med undtagelse af Niels Ebbesens Gade 29, Østerbro 51 og Skipper Clements Gade 8, der er erhvervet i 2021. Østre Havnegade har været renovering i 2021 og har derfor ikke været udlejet i 2021.

Skipper Clements Gade 8 og Østerbro 51 er erhvervet ultimo 2021 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	0	0	866.116	115.324
Tilgange	8.018.000	1.506.252	171.947	3.150
Afgange	0	0	(552.892)	(14.004)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.018.000</b>	<b>1.506.252</b>	<b>485.171</b>	<b>104.470</b>
Afskrivninger på goodwill	(82.459)	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(82.459)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.935.541</b>	<b>1.506.252</b>	<b>485.171</b>	<b>104.470</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	1.649.188			

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

## 9 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	42.993.771	44.223.083
Foretagne acontofaktureringer	(42.775.771)	(43.770.863)
Overført til forpligtelser	280.000	355.715
	<b>498.000</b>	<b>807.935</b>

## 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

## 11 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Virksomhedskapital	125.000	1	125.000
	<b>125.000</b>		<b>125.000</b>

**12 Udskudt skat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Immaterielle aktiver	(19.256)	(9.032)
Materielle aktiver	1.671.908	(256.491)
Tilgodehavender	1.517.341	1.631.081
Forpligtelser	354.362	88.396
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	3.709	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.528.064</b>	<b>1.453.954</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	1.453.954	1.089.709
Indregnet i resultatopgørelsen	2.074.110	364.245
<b>Ultimo</b>	<b>3.528.064</b>	<b>1.453.954</b>

### 13 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til tabsgivende kontrakter på i alt 250 t.kr. Derudover er der hensat til øvrig hensatte forpligtelser på 223 t.kr.

### 14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.960.812	1.721.623	105.623.641	85.020.060
Leasingforpligtelser	1.028.260	1.015.916	4.055.237	0
Anden gæld	0	0	439.445	153.932
	<b>3.989.072</b>	<b>2.737.539</b>	<b>110.118.323</b>	<b>85.173.992</b>

### 15 Periodeafgrænsningsposter

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

### 16 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i tilgodehavender	4.038.053	(17.753.100)
Ændring i leverandørgæld mv.	(863.057)	11.818.725
	<b>3.174.996</b>	<b>(5.934.375)</b>

### 17 Dagsværdioplysninger

	Boligejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	168.622.266
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	6.353.781

### 18 Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået lejeaftaler, der strækker sig frem tid og har således ikke-indregnet forpligtelser for i alt 234 t.kr. pr. 31.12.2021.

## 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i bygninger/investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 175.930 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 stillet sikkerhed i form af betalingsgaranti med pant i likvide beholdninger. Sikkerhedsstillelsen udgør 100 t.kr. pr. 31.12.2021.

Koncernen har herudover stillet arbejdsgarantier på 11.212 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 %
Fent ApS*	Aalborg	ApS	100,00
Nordjysk Logistik Partner ApS	Aalborg	ApS	100,00
Titan Nedbrydning A/S	Aalborg	A/S	51,00
3m Byg ApS	Frederikshavn	ApS	75,00
2m Udvikling ApS	Aalborg	ApS	51,00
Oluf Borchs Vej 5 ApS**	Aalborg	ApS	51,00
JMKM A/S	Frederikshavn	A/S	75,00
Fredericiagade 32 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Himmerlandsgade 31, Aalborg ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Hadsundvej 1 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Langesgade 8 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Niels Ebbesensgade 25 A-B, Aalborg ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Rantzausgade 30 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Skipper Clements Gade 8 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Svergiesgade 8 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Willemoesgade 4 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Østerbro 51 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Ågade 12 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Ågade 14 ApS ***	Mariagerfjord	ApS	75,00
Gecomm ApS	Aalborg	ApS	100,00

\*) Selskabet er under frivillig likvidation pr. 31.12.2021.

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

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

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(259.880)</b>	<b>(147.069)</b>
Af- og nedskrivninger		(10.000)	(10.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(269.880)</b>	<b>(157.069)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.236.614	2.371.726
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(82.459)	0
Andre finansielle indtægter	1	3.866.477	1.939.347
Andre finansielle omkostninger	2	(4.796.572)	(2.812.353)
<b>Resultat før skat</b>		<b>954.180</b>	<b>1.341.651</b>
Skat af årets resultat	3	143.561	202.627
<b>Årets resultat</b>	4	<b>1.097.741</b>	<b>1.544.278</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		500.000	10.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>500.000</b>	<b>10.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.365.732	9.413.281
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.935.541	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	0
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>20.807.525</b>	<b>9.413.281</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.307.525</b>	<b>9.423.281</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.981.915	52.793.717
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.545.000	0
Udskudt skat	7	50.348	211.191
Andre tilgodehavender		1.417.344	1.567.254
Tilgodehavende skat		75.986	14.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.339.389	507.958
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.409.982</b>	<b>55.094.120</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>302.446</b>	<b>453.561</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.712.428</b>	<b>55.547.681</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.019.953</b>	<b>64.970.962</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.737.739	5.867.746
Overført overskud eller underskud		215.531	987.783
<b>Egenkapital</b>		<b>8.078.270</b>	<b>6.980.529</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		591.619	449.797
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		81.810.039	57.004.678
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.410.844	507.958
Anden gæld		101.181	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>83.941.683</b>	<b>57.990.433</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>83.941.683</b>	<b>57.990.433</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.019.953</b>	<b>64.970.962</b>

Personaleforhold	8
Eventualforpligtelser	9
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11
Transaktioner med nærtstående parter	12

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.867.746	987.783	6.980.529
Overført til reserver	0	1.869.993	(1.869.993)	0
Årets resultat	0	0	1.097.741	1.097.741
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.737.739</b>	<b>215.531</b>	<b>8.078.270</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.817.766	1.933.095
Renteindtægter i øvrigt	48.711	6.252
	<b>3.866.477</b>	<b>1.939.347</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.959	47.496
Renteomkostninger i øvrigt	4.773.613	2.764.857
	<b>4.796.572</b>	<b>2.812.353</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	152.284	(202.632)
Regulering vedrørende tidligere år	(74)	5
Refusion i sambeskatning	(295.771)	0
	<b>(143.561)</b>	<b>(202.627)</b>

## 4 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	1.097.741	1.544.278
	<b>1.097.741</b>	<b>1.544.278</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	50.000
Tilgange	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>550.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(40.000)
Årets afskrivninger	(10.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(50.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>500.000</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Kostpris primo	3.545.534	0	0
Tilgange	0	8.018.000	1.506.252
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.545.534</b>	<b>8.018.000</b>	<b>1.506.252</b>
Opskrivninger primo	5.867.747	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(82.459)	0
Andel af årets resultat	2.236.614	0	0
Udbytte	(600.000)	0	0
Andre reguleringer	315.837	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.820.198</b>	<b>(82.459)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.365.732</b>	<b>7.935.541</b>	<b>1.506.252</b>
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	-	1.649.188	

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

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

## 7 Udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Materielle aktiver	0	(2.200)
Fremførbare skattemæssige underskud	50.348	213.391
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>50.348</b>	<b>211.191</b>

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	202.632	8.559
Indregnet i resultatopgørelsen	(152.284)	202.632
<b>Ultimo</b>	<b>50.348</b>	<b>211.191</b>

### Udskudte skatteaktiver

Den danske sambeskatning opnår positive skattepligtige indkomster i et sådant omfang, at ledelsen forventer, at sambeskatningen indenfor en periode på 3 - 5 år kan anvende de fremførbare skattemæssige underskud i EQ1 ApS. Ledelsen begrundet forventningen i anvendelsen i 2021.

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke 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. Der er tale om førstegangsaflæggelse af koncernregnskab.

## 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 udøver 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:

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.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdi 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 markedspostition 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 kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

**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.