



## EQ1 A/S

Nybrogade 6, 3.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 32093949

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Annemarie Geert Bielefeldt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	9
Koncernens balance pr. 31.12.2023	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	30

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EQ1 A/S

Nybrogade 6, 3.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 32093949

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## 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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

## 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

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

Aalborg, den 28.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>				
Bruttofortjeneste	10.555	69.925	56.720	52.523
Driftsresultat	(2.569)	6.685	11.739	8.315
Resultat af finansielle poster	(10.665)	(9.718)	(7.093)	(4.681)
Årets resultat	(1.903)	409	3.037	2.865
Årets resultat ekskl. minoriteter	(2.531)	507	1.098	1.544
Balancesum	345.534	334.970	233.839	160.295
Investeringer i materielle aktiver	55.328	81.491	64.956	63.008
Egenkapital	2.137	15.886	15.024	11.987
Egenkapital ekskl. minoriteter	5.766	9.038	8.078	6.981
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.143	(5.732)	(2.365)	(2.365)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(55.410)	(81.160)	(62.187)	(62.187)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	28.426	87.735	59.213	59.213
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad (%)	1,67	2,70	3,45	4,36

Da der er tale om tredjegangskoncernregnskabsaflæggelse består hoved- og nøgletal blot af fire 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 (koncernens ejerskab af Titan Nedbrydning A/S er solgt med regnskabsmæssig effekt pr. 31.12.2023).
- JMKM A/S, hvor den primære aktivitet består i at drive ejendomsudlejning og -investering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et underskud for regnskabsåret på 5.807 t.kr. for koncernen mod et overskud på 409 t.kr. sidste år. Balancen for koncernen udviser en egenkapital på 3.027 t.kr. på balancedagen.

Årets resultat er i 2023 negativt påvirket af dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør -9.945 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 2023 et resultat i niveauet 1 - 5 mdkk. før værdiregulering af ejendomme. Årets resultat før værdiregulering udgør er 4.138 t.kr. uden skatteeffekt. Resultatet anses for at være i overensstemmelse med den udmeldte forventning, det negative resultat er en naturlig konsekvens af udviklingen på ejendomsmarkedet i 2023.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers afkastbaseret model indeholdende nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i note for materielle anlægsaktiver samt i anvendt regnskabspraksis om investeringsejendomme. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling for koncernen og stræber efter et resultat i 2023 i niveauet 2 - 3 mdkk før værdiregulering af ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har koncernen foretaget opkøb af ejendomsportefølje omfattende følgende selskaber:

- Huusly Granbo ApS
- Huusly Egebo ApS
- Huusly Lyngbyg ApS
- Huusly Ejendomme ApS

Ovenstående øger koncernens beholdning af investeringsejendomme med 286.840 t.kr.

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

# Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.554.850</b>	<b>69.924.629</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.944.776)	(2.634.147)
Personaleomkostninger	3	(3.179.073)	(58.381.415)
Af- og nedskrivninger		0	(2.223.803)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.568.999)</b>	<b>6.685.264</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		667.775	3.173.848
Andre finansielle indtægter	4	2.938.131	1.185.493
Andre finansielle omkostninger	5	(13.603.213)	(10.903.644)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(12.566.306)</b>	<b>140.961</b>
Skat af årets resultat	6	2.221.908	268.388
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>(10.344.398)</b>	<b>409.349</b>
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	7	<b>8.441.417</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>(1.902.981)</b>	<b>409.349</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		0	12.639.976
Grunde		2.070.045	2.070.045
Investeringsejendomme		280.129.173	236.620.311
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		500.000	7.627.488
Materielle aktiver under udførelse		498.956	0
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>283.198.174</b>	<b>258.957.820</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.777.164	11.109.389
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	1.506.252
Deposita		0	534.083
Andre tilgodehavender		0	91.944
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>13.283.416</b>	<b>13.241.668</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>296.481.590</b>	<b>272.199.488</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		819.500	25.899.853
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	0	190.060
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		30.195.818	27.348.090
Andre tilgodehavender	12	15.184.290	3.472.384
Periodeafgrænsningsposter	13	150.176	317.143
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.349.784</b>	<b>57.227.530</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.702.297</b>	<b>5.543.153</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.052.081</b>	<b>62.770.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>345.533.671</b>	<b>334.970.171</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	14	400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		5.365.710	8.638.286
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>5.765.710</b>	<b>9.038.286</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>(3.628.258)</b>	<b>6.848.195</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>2.137.452</b>	<b>15.886.481</b>
Udskudt skat	15	683.850	2.564.582
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>683.850</b>	<b>2.564.582</b>
Gæld til realkreditinstitutter		172.683.470	153.165.381
Leasingforpligtelser		0	2.309.232
Anden gæld		0	941
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>172.683.470</b>	<b>155.475.554</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	4.579.798	6.969.371
Bankgæld		293.386	5.808.507
Deposita		2.949.840	2.386.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		829.690	3.845.131
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		158.559.833	136.476.698
Skyldig skat		315.530	652.723
Anden gæld		928.072	3.846.378
Periodeafgrænsningsposter	17	1.572.750	1.058.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>170.028.899</b>	<b>161.043.554</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>342.712.369</b>	<b>316.519.108</b>
<b>Passiver</b>		<b>345.533.671</b>	<b>334.970.171</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Dagsværdioplysninger	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	21		
Dattervirksomheder	22		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	8.638.286	9.038.286	6.848.195	15.886.481
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	(11.104.071)	(11.104.071)
Øvrige egenkapitalposter	0	(741.977)	(741.977)	0	(741.977)
Årets resultat	0	(2.530.599)	(2.530.599)	627.618	(1.902.981)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>5.365.710</b>	<b>5.765.710</b>	<b>(3.628.258)</b>	<b>2.137.452</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		(2.568.999)	6.685.264
Af- og nedskrivninger		0	2.223.803
Regulering af investeringsejendomme		9.944.776	2.634.147
Andre hensatte forpligtelser		472.500	(472.500)
Ændringer i arbejdskapital	18	20.736.545	(7.176.640)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>28.584.822</b>	<b>3.894.074</b>
Modtagne finansielle indtægter		121.653	835.986
Betalte finansielle omkostninger		(4.357.266)	(10.438.521)
Refunderet/(betalt) skat		(205.875)	(23.633)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>24.143.334</b>	<b>(5.732.094)</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(55.327.959)	(81.491.147)
Salg af materielle aktiver		0	367.950
Køb af finansielle aktiver		(81.975)	(284.171)
Salg af finansielle aktiver		0	247.785
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(55.409.934)</b>	<b>(81.159.583)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(31.266.600)</b>	<b>(86.891.677)</b>
Optagelse af lån		23.404.709	51.530.812
Afdrag på lån mv.		(2.387.531)	(3.044.156)
Udlån associerede virksomheder		0	(20.803.090)
Ændring i bankgæld		(5.515.121)	5.392.624
Optagelse gæld virksomhedsdeltager		12.923.687	54.658.623
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>28.425.744</b>	<b>87.734.813</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>(2.840.856)</b>	<b>843.136</b>
Likvider primo	5.543.153	4.700.017
<b>Likvider ultimo</b>	<b>2.702.297</b>	<b>5.543.153</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	2.702.297	5.543.153
<b>Likvider ultimo</b>	<b>2.702.297</b>	<b>5.543.153</b>
<hr/>		

# Koncernens noter

## 1 Going concern

Koncernen har modtaget støtteerklæring fra dets hovedaktionær Kristian Møller, der vil tilføre selskabets den nødvendige likviditet frem til 31.12.2024.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har koncernen foretaget opkøb af ejendomsportefølje omfattende følgende selskaber:

- Huusly Granbo ApS
- Huusly Egebo ApS
- Huusly Lyngbyg ApS
- Huusly Ejendomme ApS

Ovenstående øger koncernens beholdning af investeringsejendomme med 286.840 t.kr. Opkøbet er finansieret via overtagelse af eksisterende realkreditgæld samt indskud fra kapitalejer.

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

## 3 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	2.940.260	50.964.512
Pensioner	193.320	6.310.582
Andre omkostninger til social sikring	45.493	1.339.870
Andre personaleomkostninger	0	(233.549)
	<b>3.179.073</b>	<b>58.381.415</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>106</b>

Koncernledelsen modtager ikke aflønning.

## 4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	2.816.478	740.590
Renteindtægter i øvrigt	113.576	411.777
Øvrige finansielle indtægter	8.077	33.126
	<b>2.938.131</b>	<b>1.185.493</b>



## 5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	12.848.831	10.270.039
Valutakursreguleringer	10.996	19.565
Øvrige finansielle omkostninger	743.386	614.040
	<b>13.603.213</b>	<b>10.903.644</b>

Renteomkostninger i øvrigt omfatter renteromkostninger til hovedaktionær udgørende 9.246 t.kr.

## 6 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	(643.390)	566.081
Ændring af udskudt skat	(962.661)	(947.386)
Regulering vedrørende tidligere år	(615.857)	112.917
	<b>(2.221.908)</b>	<b>(268.388)</b>

## 7 Ophørte aktiviteter

	2023 kr.
Bruttofortjeneste	65.113.897
Personaleomkostninger	(57.100.847)
Af- og nedskrivninger	(2.306.756)
Finansielle indtægter	113.503
Finansielle omkostninger	(776.613)
<b>Resultat for perioden</b>	<b>5.043.184</b>
Gevinst eller tab ved afhændelse e.l.	4.537.500
<b>Resultat før skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>9.580.684</b>
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	(1.139.267)
<b>Resultat efter skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>8.441.417</b>
Pengestrømme vedrørende drift	11.868.215
Pengestrømme vedrørende investeringer	(3.369.568)
Pengestrømme vedrørende finansiering	(7.122.958)
<b>Pengestrømme tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>1.375.689</b>

Koncernledelsen har i 2023 truffet beslutning om at afhænde Titan Nedbrydning A/S, hvorfor denne aktivitet præsenteres som ophørende aktivitet. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Afhændelsen er sket d. 31.12.2023, hvorfor der ikke er aktiver eller forpligtigelser knyttet til den ophørende aktivitet. Resultat efter skat for ophørende aktiviteter sammensætter sig af resultatandel for selskabet i perioden 01.01.2023 - 31.12.2023.

**8 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overført resultat	(2.530.599)	506.862
Minoritetsinteressers andel af resultatet	627.618	(97.513)
	<b>(1.902.981)</b>	<b>409.349</b>

## 9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Grunde kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	12.900.000	2.070.045	230.970.337	12.001.141	0
Tilgange	0	0	53.453.638	1.375.365	498.956
Afgange	(12.900.000)	0	0	(12.826.506)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.070.045</b>	<b>284.423.975</b>	<b>550.000</b>	<b>498.956</b>
Af- og nedskrivninger primo	(260.024)	0	0	(4.373.653)	0
Årets afskrivninger	(183.180)	0	0	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	(2.123.576)	0
Tilbageførsel ved afgange	443.204	0	0	6.447.229	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(50.000)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0	5.649.974	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	(9.944.776)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.294.802)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.070.045</b>	<b>280.129.173</b>	<b>500.000</b>	<b>498.956</b>

Investeringsejendomme 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: 2,29 - 5,00% (2,50% - 5,00% pr. 31.12.2022) til værdiansættelsen. En afvigelse af afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. -31.160 t.kr. og +40.076 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 11.191 t.kr. Der er ikke budgetteret med tomgang.

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

### Øvrige ejendomme

For koncernens investeringsejendom med lavest afkastkrav er der tale om en liebhaverbolig i form af penthouse lejlighed beliggende i Aalborg. Der er til grund for indregning heraf modtaget mæglervurdering, der danner grundlag for indregningen.

Mæglervurderingen er suppleret af en afkastbaseret model, opgjort til afkastkrav på 0,79% og med budgetteret nettoleje på 257 t.kr.

## 10 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	534.083	91.944
Tilgange	0	0	80.685	1.290
Afgange	0	0	(614.768)	(93.234)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.018.000</b>	<b>1.506.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	3.091.389	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(329.838)	0	0	0
Andel af årets resultat	997.613	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.759.164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.777.164</b>	<b>1.506.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 11 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2023 kr.	2022 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	47.392.005
Foretagne acontofaktureringer	0	(47.201.945)
	<b>0</b>	<b>190.060</b>

## 12 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består primært af indregnet tilgodehavende i forbindelse med salg af ejerandele i Titan Nedbrydning A/S. Tilgodehavendet er bestået blandt andet af earn-out element med sidste forfaldne termin i 2028.

Tilgodehavende fra salg af ejerandele i Titan Nedbrydning A/S er fastsat ud fra aftale indeholdende earn-out element, der er baseret på resultatforventningen for 2024 og 2025. Der henvises til note 19 for oplysninger vedr. dagsværdi.

## 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

## 14 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Virksomhedskapital	400.000	1	400.000
	<b>400.000</b>		<b>400.000</b>

## 15 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Immaterielle aktiver	0	(16.359)
Materielle aktiver	683.850	1.211.516
Tilgodehavender	0	798.358
Forpligtelser	0	571.067
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>683.850</b>	<b>2.564.582</b>

Bevægelser i året	2023 kr.	2022 kr.
Primo	2.564.582	3.528.064
Indregnet i resultatopgørelsen	(962.661)	(947.368)
Korrektion vedr. Titan Nedbrydning A/S	(918.071)	(16.114)
<b>Ultimo</b>	<b>683.850</b>	<b>2.564.582</b>

## 16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.579.798	3.731.124	172.683.470	151.613.030
Leasingforpligtelser	0	3.238.247	0	0
	<b>4.579.798</b>	<b>6.969.371</b>	<b>172.683.470</b>	<b>151.613.030</b>

## 17 Periodeafgrænsningsposter

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

## 18 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i tilgodehavender	25.437.380	(2.675)
Ændring i leverandørgæld mv.	(4.700.835)	(7.173.965)
	<b>20.736.545</b>	<b>(7.176.640)</b>

## 19 Dagsværdioplysninger

	<b>Boligejendom- me kr.</b>	<b>Tilgodehav- ende earn-out kr.</b>
Dagsværdi ultimo	280.129.173	14.206.892
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(9.944.776)	0

## 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i bygninger/investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 280.129 t.kr.

Koncernen har stillet sikkerhed overfor ejerforeninger, hvor selskabet har enkelte lejligheder beliggende sikkerhedsstillelse overfor ejerforeninger udgør samlet for koncernen 130 t.kr.

## 21 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.

## 22 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
3m Byg ApS	Aalborg	ApS	75,00
2m Udvikling ApS	Aalborg	ApS	51,00
Oluf Borchs Vej 5 ApS**	Aalborg	ApS	51,00
Huusly 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
Prinsensgade 36 ApS *	Aalborg	ApS	75,00
ØH 40 ApS	Aalborg	ApS	100,00

\*) Selskabet indgår som datterselskab til Huusly A/S.

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

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(482.005)</b>	<b>(362.695)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.074.168)	(1.647.212)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		667.775	3.173.848
Andre finansielle indtægter	2	9.083.683	6.621.666
Andre finansielle omkostninger	3	(9.258.389)	(7.727.345)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(4.063.104)</b>	<b>58.262</b>
Skat af årets resultat	4	1.532.505	159.777
<b>Årets resultat</b>	5	<b>(2.530.599)</b>	<b>218.039</b>



# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		500.000	500.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.795.788	8.792.011
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.777.164	11.109.389
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.252	1.506.252
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>25.079.204</b>	<b>21.407.652</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.579.204</b>	<b>21.907.652</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		91.524.879	91.397.062
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		30.195.818	27.348.090
Andre tilgodehavender		15.634.701	1.535.935
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.652.156	1.895.542
<b>Tilgodehavender</b>		<b>139.007.554</b>	<b>122.176.629</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>311.369</b>	<b>2.276.879</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>139.318.923</b>	<b>124.453.508</b>
<b>Aktiver</b>		<b>164.898.127</b>	<b>146.361.160</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.137.676	9.390.000
Overført overskud eller underskud		3.228.034	(1.493.691)
<b>Egenkapital</b>		<b>5.765.710</b>	<b>8.296.309</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.914	63.653
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		158.559.833	136.476.698
Skyldig skat		315.530	489.848
Skyldige sambeskatningsbidrag		163.140	1.006.652
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.132.417</b>	<b>138.064.851</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>159.132.417</b>	<b>138.064.851</b>
<b>Passiver</b>		<b>164.898.127</b>	<b>146.361.160</b>

Going concern	1
Personaleforhold	8
Eventualforpligtelser	9
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	12

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	9.390.000	(1.493.691)	8.296.309
Overført til reserver	0	(7.252.324)	7.252.324	0
Årets resultat	0	0	(2.530.599)	(2.530.599)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>2.137.676</b>	<b>3.228.034</b>	<b>5.765.710</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Going concern

Moderselskabet har modtaget støtteerklæring fra dets hovedaktionær Kristian Møller, der vil tilføre selskabets den nødvendige likviditet frem til 31.12.2024.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.180.491	5.821.693
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	2.816.478	740.590
Renteindtægter i øvrigt	86.714	59.383
	<b>9.083.683</b>	<b>6.621.666</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.446	169.976
Renteomkostninger i øvrigt	9.245.947	7.539.083
Valutakursreguleringer	10.996	18.286
	<b>9.258.389</b>	<b>7.727.345</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	0	50.348
Regulering vedrørende tidligere år	(398.827)	112.917
Refusion i sambeskatning	(1.133.678)	(323.042)
	<b>(1.532.505)</b>	<b>(159.777)</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat	(2.530.599)	218.039
	<b>(2.530.599)</b>	<b>218.039</b>

## 6 Materielle aktiver

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

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.493.400	8.018.000	1.506.252
Tilgange	12.978.876	0	0
Afgange	(2.055.000)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.417.276</b>	<b>8.018.000</b>	<b>1.506.252</b>
Opskrivninger primo	6.270.903	3.091.389	0
Afskrivninger på goodwill	0	(329.838)	0
Andel af årets resultat	(8.793.059)	997.613	0
Udbytte	(510.000)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	9.565.681	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(8.155.013)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(1.621.488)</b>	<b>3.759.164</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.795.788</b>	<b>11.777.164</b>	<b>1.506.252</b>

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

## 8 Personaleforhold

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

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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 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 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.

## Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

## 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 eksklusiv 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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### Vareforbrug

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, 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**

### **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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10 - 60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 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 nettorealisationsværdi 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.

Tilgodehavender vedr. salg af kapitalandele indeholder earn-out element, der opgøres til dagsværdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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 nettorealisationsværdien, 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.

**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.

**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder

indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### **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 leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser 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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **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.