



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

P/S PKAE EJENDOM
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17. april 2024

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Anvendt regnskabspraksis.....	22-26

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1060 København K
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg
Advokat	Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for P/S PKAE Ejendom.

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. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. april 2024

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af P/S PKAE Ejendom

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aalborg, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Dankier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	195.071	179.371	129.675	96.680	67.452
Resultat af primær drift.....	181.794	168.934	121.917	92.885	64.981
Finansielle poster, netto.....	-104.755	-101.655	-110.529	-44.146	-79.914
Årets resultat.....	20.718	128.821	340.207	99.916	524
Balance					
Balancesum.....	8.201.343	6.874.274	5.682.506	3.998.127	3.456.001
Egenkapital.....	1.862.560	2.171.587	1.116.266	457.154	353.292
Ansvarlig lånekapital.....	1.183.500	857.500	776.500	456.000	219.000
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	1.478.741	954.605	1.366.008	735.226	800.981
Nøgletal					
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital.....	37,1	44,1	33,3	22,8	16,6
Soliditetsgrad.....	22,7	31,6	19,6	11,4	10,2
Egenkapitalforrentning.....	1,0	7,8	43,2	24,7	0,1

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:
$$\frac{(\text{Egenkapital} + \text{ansvarlig lånekapital}) \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernen og selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens investeringer i ejendomme er øget væsentligt i regnskabsåret og omfatter ejendomme i Aalborg, Aarhus, Silkeborg, Odense og Storkøbenhavn.

Ejendomsinvesteringerne foretages med fokus på at bidrage positivt til udvikling af byer og samfund.

Koncernens og selskabets aktivitet har været stigende, som følge af at flere af selskabets investeringsejendomme er færdigopført i året. Bl.a. er der er færdigopført boliger i Slagteribyen i Odense, et friplejehjem og boliger i Aarhus samt boliger i Aalborg.

Det har medført øgede lejeindtægter, der bidrager til et øget driftsresultat.

Koncernens resultat er i 2023 påvirket af negative værdireguleringer på investeringsejendomme som følge af det højere renteniveau og dermed stigende afkastkrav.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af koncernens og selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Udviklingen i aktivitet og driftsindtjeningen følger ledelsens forventninger, idet de færdigopførte ejendomme bidrager med den forventede indtjening. Årets resultat er indenfor forventningerne fra seneste årsrapport.

Investeringerne i eksisterende og nye projekter følger forventningerne ved indgangen til året.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernen og selskabet påvirkes af renteutviklingen i samfundet. Risikoen for stigende renteniveau afdækkes delvist via renteswaps, der sikrer en fast rente. Afdækningen har i 2023 haft en negativ effekt på koncernens egenkapital men en positiv indvirkning på selskabets resultat.

Forventninger til fremtiden

I 2024 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og der forventes stigende aktivitet og et driftsresultat i niveauet 190 - 210 mio. kr. før værdireguleringer og finansielle poster som følge af flere færdigopførte investeringsejendomme.

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel består i at udvikle og drifte større byområder eller grunde i og omkring større danske byer.

De primære risici vedrørende selskabets forretningsmodel vedrører værdiudviklingen i koncernens ejendomsprojekter og finansieringen heraf. Til imødegåelse af disse risici er det valgt geografisk at fokusere på områder i Danmark, hvor man forventer en langsigtet positiv udvikling i befolkningstilvæksten. Derudover planlægges ejendommene og investeringerne ud fra en strategi om, at de skal kunne servicere finansieringen selv ved betydelige udsving i driften eller renteniveauet.

Samfundsansvar

Koncernen er ikke omfattet af kravet om redegørelse for samfundsansvar. Ledelsen er dog bevidst om koncernens samfundsansvar med hensyn til at imødegå de klima- og miljøudfordringer samfundet står over for. Som følge heraf har ledelsen vedtaget et bæredygtighedsprogram for selskabets ejendomsprojekter, der omhandler CO₂, ressourcer, biodiversitet og social bæredygtighed.

Med henblik på at redegøre for bæredygtighedsprogrammet er der foretaget et delvist tilvalg af ÅRL §99 a, hvorefter der redegøres for miljø- og klimaforhold samt sociale forhold.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Miljø og klima

Koncernen har et mål om at nedbringe CO₂-udledningen fra selskabets ejendomme, og at fremtidige ejendomme DGNB-Guld-Certificeres. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Igangsætning af pilotprojekter hvor ny teknologi og nye materialer testes.
- Reduktion af materialeforbrug ved at stille krav til rådgivere og entreprenører herom ved projekteringen og udførelsen.
- Brug af flere biogene materialer.
- Øget fokus på genbrug, cirkulær økonomi og renovering af eksisterende bygninger.

Ovenstående har resulteret i anvendelse af genbrugsmursten på byggeri samt renovering af bygning, hvor gulve er genbrug, og mursten er rensat af på stedet.

Koncernen har et mål om at nedbringe ressourceforbruget i anlægs- og driftsfasen samt efter endt levetid. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Stille krav til leverandører om mindskning af affald og spild ved at sortere i flere fraktioner, øge genbrug, reparation og vedligeholdelse samt reducere overskudsmateriale ved at indkøbe i de rette mål.
- Stille krav til leverandører om øget brug af maskiner drevet af el, udtørring af bygninger uden fossile brændstoffer og brug af varmepumper eller fjernvarme til opvarmning af skurvogne.
- Stille krav til leverandører om mindskning af vandforbrug og knappe ressourcer ved at slukke for vandet, når det ikke bruges, undgå tryk på slanger om natten, brug af regnvand til f.eks. afvaskning af blandingsanlæg, bruge mere rensat vand og grus og bruge knust beton og brokker til opfyld.

Ovenstående har resulteret i anvendelse af vægbeklædning, som stammer fra genbrugstræ, gulv lavet af genbrugsmateriale samt salg af materiale og bygningsdele og inventar i forbindelse med nedrivning eller renovering af ejendomme.

Koncernen ønsker at udvikle bydele under hensyntagen til biodiversitet og økosystemer. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Kortlægning af eksisterende naturtyper og dyrearter, fastlæggelse af biodiversitetsstrategi og identifikation af særlige potentialer forud for byggeriets igangsætning.
- Inddragelse af biologkompetence i projekteringsfasen.
- Engagering af beboere, interessenter og erhvervsdrivende i pleje af naturen og give mulighed for selv at dyrke planter, frugt og grønt.
- Monitorering af projekter i drift i forhold til udvikling i biodiversitet.

I Vridsløse i Albertslund indeholder masterplanen en biodiversitetsstrategi, der skal medvirke til at passe på eksisterende natur og øge biodiversiteten. Der etableres levesteder for flagermus i større gamle træer, og alt beplantning der fældes bliver på grunden som dødt eller som byrumsmøbler.

Med vedtagelsen af bæredygtighedsprogrammet har koncernen fået konkretiseret målsætninger for ejendomsporteføljens påvirkning af klima og miljø samt identificeret metoder og tiltag, der skal reducere byggeriets negative påvirkning af klima og miljø fremadrettet.

Sociale forhold

Koncernen tager aktiv del i udviklingen af byer og samfund og har som mål at skabe socialt bæredygtige bydele. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Sikre mulighed for aktiv hverdag ved at sikre nem adgang til cykelparkering, placere bilparkering decentralt, understøtte nem adgang til sports- og træningsfaciliteter og integrere mulighed for leg.
- Udvikle og realisere boligkoncepter til forskellige målgrupper på tværs af alder, sociale kår og økonomisk formåen.
- Sikre levende bydele med nem adgang til fælleslokaler og -faciliteter, hvor fællesskab kan udfolde sig.
- Sikre, at bydelens erhvervslejerne tilgodeser bydelens forskellige typer beboere.
- Engagere beboere i den fremtidige udvikling af bydelen.

I Tranders Høje ved Aalborg er fundet af en gammel jernalderplads afsat for boligområdet særlige identitet, og i Skejbyen i Aarhus blev den eksisterende hal afsat til fællesfaciliteter i bydelen.

Det forventes, at ovenstående mål og tiltag også fremadrettet vil præge de bydele, der udvikles af koncernen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		195.071	179.371	147.112	135.320
Personaleomkostninger.....	1	-13.277	-10.437	-11.483	-9.666
DRIFTSRESULTAT		181.794	168.934	135.629	125.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-56.321	61.542	10.824	20.642
Indtægter af kapitalandele i dat- tervirksomheder.....		0	0	-48.702	68.840
Andre finansielle indtægter.....	2	22.853	2.395	25.159	1.613
Andre finansielle omkostninger.....	3	-127.608	-104.050	-102.192	-87.928
ÅRETS RESULTAT	4	20.718	128.821	20.718	128.821

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		5.362.100	4.023.702	3.494.400	3.369.100
Investeringsejendomme under opførelse.....		2.106.281	2.025.015	971.135	630.490
Driftsmateriel og inventar.....		3.007	740	2.523	740
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.471.388	6.049.457	4.468.058	4.000.330
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.182.615	717.973
Afledte finansielle instrumenter.....		549.549	699.294	549.549	699.294
Finansielle anlægsaktiver.....	6	549.549	699.294	1.732.164	1.417.267
ANLÆGSAKTIVER.....		8.020.937	6.748.751	6.200.222	5.417.597
Handelsejendomme.....		76.926	76.926	76.926	76.926
Varebeholdninger.....		76.926	76.926	76.926	76.926
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.335	3.461	6.476	1.923
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	44.976	129.067
Andre tilgodehavender.....		27.305	3.324	23.991	2.393
Tilgodehavender.....		35.640	6.785	75.443	133.383
Likvide beholdninger.....		67.840	41.812	20.250	2.209
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		180.406	125.523	172.619	212.518
AKTIVER.....		8.201.343	6.874.274	6.372.841	5.630.115

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Egenkapital.....		1.032.300	1.032.300	1.032.300	1.032.300
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	46.522	95.224
Dagsværdireserve for regnskabs- mæssig sikring.....		662.606	812.351	662.606	812.351
Overført overskud.....		167.654	146.936	121.132	51.712
Forslag til udbytte.....		0	180.000	0	180.000
EGENKAPITAL.....		1.862.560	2.171.587	1.862.560	2.171.587
Ansvarlig lånekapital.....		1.183.500	857.500	1.183.500	857.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.277.532	2.733.782	2.113.865	2.081.388
Banklån.....		126.637	144.728	126.637	144.728
Leasingforpligtelser.....		330	156	330	156
Deposita.....		65.876	52.795	47.329	46.111
Anden gæld.....		1.002.225	558.730	609.129	190.168
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.656.100	4.347.691	4.080.790	3.320.051
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.888	32.585	24.230	23.866
Gæld til pengeinstitutter.....		96.624	44.338	96.194	44.338
Leasingforpligtelser.....		219	300	219	300
Forudbetalinger.....		19.283	11.635	13.516	9.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		305.965	48.692	261.799	48.023
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	27.967	8.076
Anden gæld.....		227.704	217.446	5.566	4.424
Kortfristede gældsforpligtelser.....		682.683	354.996	429.491	138.477
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.338.783	4.702.687	4.510.281	3.458.528
PASSIVER.....		8.201.343	6.874.274	6.372.841	5.630.115
Eventualposter mv.	8				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9				
Nærtstående parter	10				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Egenkapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.032.300	812.351	146.936	180.000	2.171.587
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....			20.718		20.718
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-180.000	-180.000
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-149.745			-149.745
Egenkapital 31. december 2023.....	1.032.300	662.606	167.654	0	1.862.560

Morderselskabet						
	Egenkapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.032.300	95.224	812.351	51.712	180.000	2.171.587
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		-48.702		69.420		20.718
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-180.000	-180.000
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....			-149.745			-149.745
Egenkapital 31. december 2023.....	1.032.300	46.522	662.606	121.132	0	1.862.560

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2023 tkr.	2022 tkr.
Årets resultat.....	20.718	128.821
Tilbageførsel af afskrivninger/realisationsavancer.....	347	-2.052
Værdireguleringer af investeringsejendomme tilbageført.....	56.321	-61.542
Ændring i tilgodehavender.....	-28.857	1.252
Ændring i varebeholdninger.....	0	3.532
Ændring i kortfristet gæld.....	275.183	-106.973
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	323.712	-36.962
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-1.478.741	-954.605
Salg af materielle anlægsaktiver.....	140	551.102
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-1.478.601	-403.503
Provenu ved langfristet lånoptagelse, netto.....	1.034.917	209.622
Ændringer i ansvarlig lånekapital.....	326.000	81.000
Kapitalforhøjelse.....	0	180.000
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-180.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	1.180.917	470.622
ÆNDRING I LIKVIDER.....	26.028	30.157
Likvider 1. januar.....	41.812	11.655
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	67.840	41.812
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	67.840	41.812
LIKVIDER.....	67.840	41.812

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	26	22	25	21	
Løn og gager.....	11.052	8.535	9.348	7.825	
Pensioner.....	765	590	745	578	
Andre personalerelaterede omkostninger.....	1.460	1.312	1.390	1.263	
	13.277	10.437	11.483	9.666	
			Moderselskabet		
			2023 tkr.	2022 tkr.	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....			2.306	1.612	
Finansielle indtægter i øvrigt.....			22.853	1	
			25.159	1.613	
Andre finansielle omkostninger					3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....			415	389	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....			101.777	87.539	
			102.192	87.928	
			Koncernen		
	2023 tkr.	2022 tkr.	Moderselskabet		
			2023 tkr.	2022 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					4
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	180.000	0	180.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	-48.702	68.840	
Overført resultat.....	20.718	-51.179	69.420	-120.019	
	20.718	128.821	20.718	128.821	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023.....	3.662.565	1.945.022	1.248
Overførsel.....	1.295.379	-1.295.379	0
Tilgang.....	778	1.475.201	2.754
Afgang.....	0	0	-450
Kostpris 31. december 2023.....	4.958.722	2.124.844	3.552
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0		508
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0		-310
Årets afskrivninger.....	0		347
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0		545
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	361.136	80.000	0
Overførsel.....	98.563	-98.563	0
Årets værdireguleringer.....	-56.321	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	403.378	-18.563	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	5.362.100	2.106.281	3.007
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		29.795	
Finansielle leasingaktiver.....			563
	Morderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023.....	3.020.006	630.491	1.248
Overførsel.....	114.304	-114.304	0
Tilgang.....	171	454.948	2.225
Afgang.....	0	0	-450
Kostpris 31. december 2023.....	3.134.481	971.135	3.023
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	0		508
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0		-310
Årets afskrivninger.....	0		302
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	0		500
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	349.095	0	0
Årets værdireguleringer.....	10.824	0	0
Værdireg. til dagsværdi 31. december 2023.....	359.919	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	3.494.400	971.135	2.523
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		9.107	
Finansielle leasingaktiver.....			563

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen				
	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejen- domme, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme mv., Aarhus	Bolig- ejendomme, Odense
Dagsværdi 31. december 2023...	813.600	522.700	2.930.000	415.400	314.300
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	-24.388	12.400	-56.564	-1.964	2.882
			Investerings- P-kældre, ejendomme under opførelse		
Dagsværdi 31. december 2023...	29.000	337.100	2.106.281		
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	-1.587	12.900	0		
			Erhverv, Odense		
	Moderselskabet				
	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejen- domme, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme mv., Aarhus	Bolig- ejendomme, Odense
Dagsværdi 31. december 2023...	529.600	522.700	1.818.100	280.700	314.300
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	-6.000	12.400	2.229	900	2.882
			Investerings- Erhverv, ejendomme under opførelse		
Dagsværdi 31. december 2023...	29.000	971.135			
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	-1.587	0			

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme, P-kældre mv. beliggende i Aarhus, Aalborg, Silkeborg og Odense samt en hotelejendom i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 22,9 - 23,1 mio. kr. for selskabet og i niveauet 36,5 - 36,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,20 - 4,85 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 28,7 - 29,0 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 6,15 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 76,1 - 77,3 mio. kr. for selskabet og i niveauet 121,2 - 122,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,10 - 4,60 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Odense er vurderet i niveauet 14,0 - 14,3 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervsendommene i Odense er vurderet i niveauet 1,4 - 1,5 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,25 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for kontorejendommene mv. i Aarhus er vurderet i niveauet 13,6 - 13,9 mio. kr. for selskabet og i niveauet 19,8 - 20,4 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,65 - 5,20 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for P-kældre i Aarhus og Silkeborg er vurderet i niveauet 15,7 - 16,0 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

Den endelige kostpris på visse investeringsejendomme afhænger af ejendommenes fremtidige driftsafkast, og opgørelsen sker på baggrund af afkastkravet til den enkelte ejendom. Opgørelsetidspunktet er ved normaliseret drift dog senest ved udløbet af det 5. fulde driftsår efter ejendommens ibrugtagning.

Investeringsejendomme under opførelse består af påbegyndte byggeprojekter i Aarhus, Aalborg, Silkeborg, Odense og Albertslund. Investeringsejendomme måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Afledte finansielle instrumenter	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	699.294	
Årets værdireguleringer	-149.745	
Værdireguleringer 31. december 2023.....	549.549	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	549.549	
	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Afledte finansielle instrumenter
Kostpris 1. januar 2023.....	622.749	0
Tilgang.....	513.344	0
Kostpris 31. december 2023.....	1.136.093	0
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	95.224	699.294
Årets værdireguleringer	-48.702	-149.745
Værdireguleringer 31. december 2023.....	46.522	549.549
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	1.182.615	549.549

Morderselskabet/koncernen har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med en restgæld på 4,6 mia. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR3 og 6) med en fast rente i niveauet 0,45 - 0,95 % p.a. frem til perioden 2030 til 2035. Dagsværdien kan opgøres til 549,5 mio. kr. Årets værdiregulering på -149,7 mio. kr. er ført via egenkapitalen.

Renteswapsene er indgået som led i koncernens risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af koncernens ejendomsprojekter.

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Tranders Høje, Aalborg.....	134.180	-15.485	100 %
Brokvarteret P/S, Aalborg.....	352.959	-49.704	100 %
Falckgården P/S, Aalborg.....	54.372	-801	100 %
P/S Gellerup, Aalborg.....	217.967	-6.299	100 %
P/S Parkering PKAE, Aalborg.....	130.011	23.093	100 %
P/S Fredensgård, Aalborg.....	84.783	494	100 %
P/S Karrévarteret, Aalborg.....	208.343	0	100 %

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

7

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.183.500	0	1.183.500	857.500
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.310.325	32.793	3.021.973	2.766.367
Banklån.....	144.728	18.091	54.273	162.819
Leasingforpligtelser.....	549	219	0	456
Deposita.....	65.876	0	65.876	52.795
Anden gæld.....	1.002.225	0	0	558.730
	5.707.203	51.103	4.325.622	4.398.667
	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.183.500	0	1.183.500	857.500
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.138.095	24.230	2.014.849	2.105.254
Banklån.....	144.728	18.091	54.273	162.819
Leasingforpligtelser.....	549	219	0	456
Deposita.....	47.329	0	47.329	46.111
Anden gæld.....	609.129	0	0	190.168
	4.123.330	42.540	3.299.951	3.362.308

Det ansvarlige lån kan fra långivers side opsiges med 5 års varsel. Låntager kan tidligst opsiges det ansvarlige lån pr. 1. januar 2032.

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssig fællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2023.

Moderselskabet kautionerer for datterselskabers realkreditlån, der på statusdagen udgør 1.014,1 mio. kr.

Moderselskabet hæfter for koncernselskabers trækingsret på op til 50 mio. kr. i koncernens Cash Pool. Pr. 31. december 2023 havde koncernselskaberne netto et indestående.

Koncernen har indgået sædvanlige aftaler om fremtidige køb af ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.....	5.486.365	3.310.422	3.494.400	2.138.095
Ejerpantebrev nom. 290 mio. kr.....	2.606.100	144.728	2.495.100	144.728
Pant i datterselskabsaktier.....	0	0	1.182.615	393.096

Der er i koncernen registreret ejerpantebreve for nom. 123,9 mio. kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 376,0 mio. kr. Ejerpantebrevene er i behold.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

10

Bestemmende indflydelse

Selskabet er ikke underlagt bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden P/S PKAE Ejendom samt tilknyttede virksomheder, hvori P/S PKAE Ejendom direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anskaffelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Beregning af dagsværdi på investeringsejendomme sker på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Der er ingen goodwill identificeret ved årets tilgange.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder samt viderefakturerede personaleomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiserbar. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Investeringsejendomme generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles som udgangspunkt til kostpris, alternativt efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvis muligt. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.