



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

CARSTEN ENNGAARD APS
INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2024

Jane Hansen

CVR-NR. 40 96 60 99

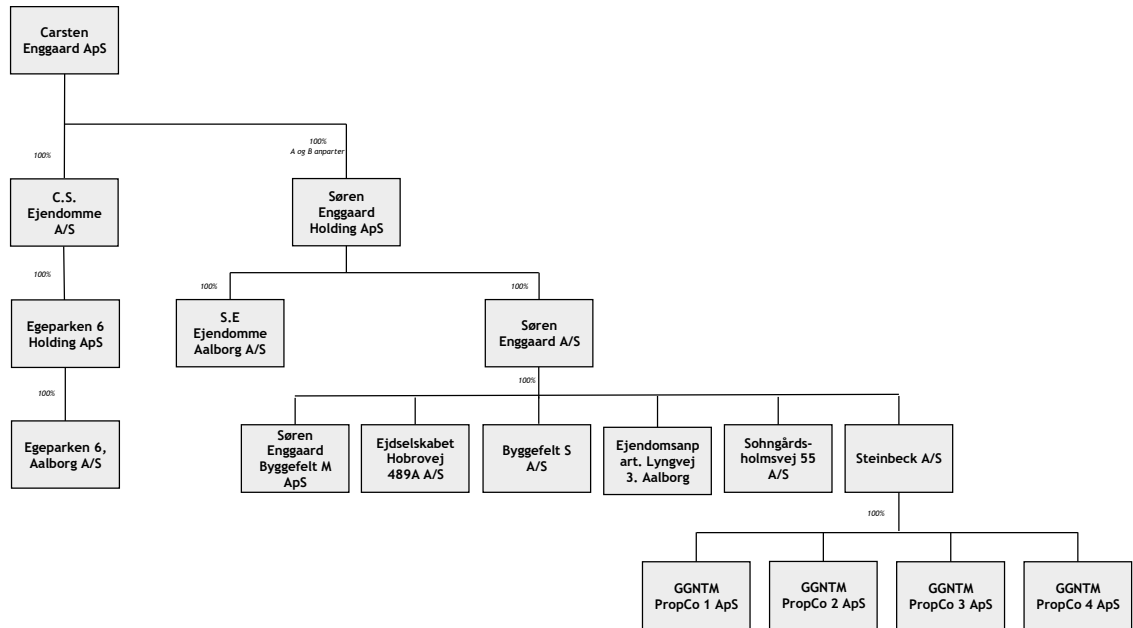
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-26
Anvendt regnskabspraksis.....	27-33

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Carsten Enggaard ApS Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 40 96 60 99 Stiftet: 4. oktober 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

KONCERNOVERSIGT



Følgende kapitalinteresser indgår ikke i konsolideringen, men indregnes efter indre værdis metode:

- Sønder Skovgaard Kran Holding, Aalborg, 45 %
- Søren Enggaard Byggefelt B ApS, Aalborg, 45 %
- S.E. Ejendomme Holding II ApS, Aalborg, 45 %
- I/S Byggefelt M, Aalborg, 50 %
- Nordud A/S, Aalborg, 50 %

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Carsten Enggaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2024

Direktion:

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Carsten Enggaard ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Carsten Enggaard ApS 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 19. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 (8 mdr.) tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	72.440	22.189	19.567	19.929	-61
Resultat af primær drift.....	109.125	22.172	35.041	33.089	-61
Finansielle poster, netto.....	-24.893	5.281	2.717	3.039	483
Årets resultat.....	88.578	106.338	224.556	121.704	35.374
Balance					
Balancesum.....	2.354.451	1.886.975	1.277.278	1.016.480	381.272
Egenkapital.....	1.172.012	1.105.032	996.710	770.784	381.174
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-89.975	-2.088	-84.333	-5.029	0
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital.....	6,9	2,6	10,2	10,9	0,0
Soliditetsgrad.....	49,8	58,6	78,0	75,8	100,0
Egenkapitalforrentning.....	7,8	10,1	25,4	21,1	9,3

I regnskabsåret 2022 er Carsten Enggaard ApS blevet koncernforbundet med Søren Enggaard Holding ApS og underliggende dattervirksomheder, hvilket har betydning for sammenligneligheden af koncernens nøgletal fra tidligere regnskabsår.

Hoved- og nøgletaloversigten for 2019 kan ikke sammenholdes med de øvrige regnskabsår, da regnskabsåret 2019 er selskabets første regnskabsår på 8 måneder, mens de øvrige regnskabsår dækker 12 måneder.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal forud for indtræden af koncernregnskabspligt. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2019 er således for moderselskabet alene.

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

Investeret kapital:	$\frac{\text{NWC} + \text{immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill)} + \text{materielle anlægsaktiver} - \text{andre hensatte forpligtelser} - \text{øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}} \times 100$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Driftsresultat justeret for goodwillafskr.}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}} \times 100$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)}}{\text{Samlede aktiver, ultimo}} \times 100$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, gennemførelse af byggeprojekter samt investering i kapitalandele i associerede virksomheder.

Koncernen har i regnskabsåret afhændet datterselskabet Fåborgvej 17, Aalborg A/S.

Moderselskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat for regnskabsåret udgør 88,6 mio. kr. (2022: 106,3 mio. kr.) og egenkapitalen 1.172,0 mio. kr. (2022: 1.105,0 mio. kr.).

Koncernens soliditet er 49,8%.

Koncernen har i regnskabsåret fortsat opførelsen af boligprojekter igangsat i 2022. Opførelsen forløber som planlagt og forventes fortsat færdigopført i 2024-25.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør 1.173,5 mio. kr. inkl. årets værdiregulering på 44,7 mio. kr. Årets tilgang udgør 89,9 mio. kr. og årets afgang 77,1 mio. kr. inkl. overførsel til grunde og byggeprojekter med 28,6 mio. kr.

Porteføljen af investeringsejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow-model ud fra kapitalisering af pengestrømme, forventningerne til en gennemsnit inflation samt afkastkrav på:

- 4,25 % - 4,50 % for nyopførte boligejendomme beliggende i Aalborg (2022: 4,25 %)
- 5,85 % - 7,25 % for industri- og logistikejendomme (2022: 5,60 % - 7,25 %)
- 6,00 % - 6,75 % for kontorejendomme (2022: 5,75 % - 6,00 %)
- 6,50 % for ejendomme til uddannelsesformål (2022: 6,25 %)

Koncernledelsen anser aktivitetsniveau og økonomisk udvikling for koncernen for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat ligger i den øvre ende af det forventede, som var et forventet resultat indenfor et interval på 65 - 90 mio. kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Miljøforhold

Koncernen har til hensigt at udføre sine aktiviteter miljø- og klimamæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Det er koncernens ønske at minimere selskabets miljø- og klimamæssige påvirkning.

For driften af ejendomme vedrører det affaldssortering og reduktion af energiforbrug.

Ved opførelse af byggerier entreses med samarbejdspartnere, der tilgodeser koncernens fokus på miljø- og klimamæssige hensyn. Herunder affaldssortering og reduktion af energiforbrug under byggeri.

Koncernens øgede fokus på bæredygtighed afspejles blandt andet ved miljømæssig certificering af selskabets byggerier.

Der er ingen verserende miljøsager.

Forventninger til fremtiden

På baggrund af forventninger om en fortsat afmatning på ejendomsmarkedet, herunder et begrænset omfang af realisationer samt som følge af det forventede udgiftsniveau for finansiering af nybyggeri forventes resultatet for 2024 at være indenfor intervallet 40 - 70 mio. kr.

LEDELSESBERETNING
Forventninger til fremtiden (fortsat)

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		72.440	22.189	-176	-123
Personaleomkostninger.....	1	-7.452	-514	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-190	-115	-7	-8
Andre driftsomkostninger.....		-418	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		44.745	612	0	0
DRIFTSRESULTAT		109.125	22.172	-183	-131
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associe- de virksomheder og kapitalin- teresser.....	2	25.272	84.914	74.589	100.197
Andre finansielle indtægter.....	3	3.844	8.605	21.847	8.557
Andre finansielle omkostninger.....		-28.737	-3.324	-1.601	-553
RESULTAT FØR SKAT		109.504	112.367	94.652	108.070
Skat af årets resultat.....	4	-20.926	-6.029	-4.420	-1.732
ÅRETS RESULTAT	5	88.578	106.338	90.232	106.338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Goodwill.....		704	782	0	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	6	704	782	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		221	700	17	23
Investeringsejendomme.....		1.173.544	1.115.963	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	7	1.173.765	1.116.663	17	23
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	498.051	438.183
Kapitalandele i kapitalinteresser...		328.708	308.667	197.880	185.757
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	367.622	382.210
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	0	0	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		27.947	27.947	27.947	27.947
Finansielle anlægsaktiver.....	8	356.655	336.614	1.091.500	1.034.097
ANLÆGSAKTIVER.....		1.531.124	1.454.059	1.091.517	1.034.120
Råvarer og hjælpematerialer.....		1	0	0	0
Grunde, byggeprojekter og handelsejendomme.....		781.556	367.774	0	0
Varebeholdninger.....		781.557	367.774	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		578	154	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	134.677	127.141
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.367	1.671	0	0
Udskudt skatteaktiv.....	9	0	0	2	2
Andre tilgodehavender.....		17.942	11.467	2.421	2.267
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.573	0	0	2
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	2.682	0	287
Periodeafgrænsningsposter.....	10	6.375	1.411	0	0
Tilgodehavender.....	11	36.835	17.385	137.100	129.699
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12	471	365	0	0
Værdipapirer og kapitalandele....		471	365	0	0
Likvide beholdninger.....		4.464	47.392	77	20
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		823.327	432.916	137.177	129.719
AKTIVER.....		2.354.451	1.886.975	1.228.694	1.163.839

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		41	41	41	41
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	297.824	225.833
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		5.908	5.926	0	0
Overført resultat.....		1.165.063	1.099.065	874.801	879.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000	0	1.000	0
EGENKAPITAL.....		1.172.012	1.105.032	1.173.666	1.105.032
Hensættelser til udskudt skat.....	13	135.824	124.324	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		135.824	124.324	0	0
Gældsbreve.....		83.072	120.397	27.900	42.063
Gæld til realkreditinstitutter.....		622.844	321.095	0	0
Afledte finansielle instrumenter...	14	946	992	0	0
Deposita.....		25.667	22.637	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.824	1.046	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	15	734.353	466.167	27.900	42.063
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.467	20.361	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		139.135	1.874	0	0
Gældsbreve.....		14.163	14.163	14.163	14.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		66.704	77.712	14	14
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	8.701	236
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		159	22	159	22
Selskabsskat.....		0	2.097	3.949	2.097
Afledte finansielle instrumenter...	14	311	242	0	0
Anden gæld.....		59.352	64.338	142	212
Periodeafgrænsningsposter.....	16	5.971	10.643	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser...		312.262	191.452	27.128	16.744
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.046.615	657.619	55.028	58.807
PASSIVER.....		2.354.451	1.886.975	1.228.694	1.163.839
Eventualposter mv.	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Nærtstående parter	19				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
tkr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	41	5.926	1.099.065	0	1.105.032
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.			67.578	21.000	88.578
Transaktioner med ejere					
Ekstraordinært udbytte.....				-20.000	-20.000
Overførsler					
Valutakursregulering, udenlandske kapitalandele.....			-1.580		-1.580
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		-23			-23
Skat af egenkapitalbevægelser.....		5			5
Egenkapital 31. december 2023.....	41	5.908	1.165.063	1.000	1.172.012

Moderselskabet					
tkr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	41	225.833	879.158	0	1.105.032
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.		74.589	-5.357	21.000	90.232
Transaktioner med ejere					
Ekstraordinært udbytte.....				-20.000	-20.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		-1.598			-1.598
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-1.000	1.000		0
Egenkapital 31. december 2023.....	41	297.824	874.801	1.000	1.173.666

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2023 tkr.	2022 tkr.
Årets resultat.....	88.578	106.338
Årets afskrivninger tilbageført.....	190	115
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	273	0
Dagsværdireguleringer.....	-44.745	-612
Resultat af kapitalinteresser.....	-25.272	-84.914
Kursreguleringer og egenkapitalbevægelser.....	-106	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	20.926	6.029
Øvrige reguleringer.....	-105	0
Betalt selskabsskat.....	-11.209	-3.952
Ændring i varebeholdninger.....	-413.783	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-11.559	27.815
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-20.529	-127.482
Ændringer vedrørende virksomhedssammenslutning med Søren Enggaard Holding ApS.....	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-417.341	-76.663
Nettoaktiver tilgået koncernen i forbindelse med koncernetablering med Søren Enggaard Holding ApS.....	0	-27.119
Køb og opførelse af materielle anlægsaktiver.....	-89.975	-2.088
Salg af materielle anlægsaktiver.....	48.650	0
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-2.500	-782
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	3.250	0
Ændring deposita og periodeafgrænsningsposter.....	3.808	928
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	20.489	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-16.278	-29.061
Modtaget udbytte.....	2.900	90.000
Nettoafdrag, gældsbreve.....	-37.325	635
Afdrag på realkreditlån.....	-54.599	-12.357
Lånoptagelse og gældsbreve, virksomhedssammenslutning.....	362.454	27.900
Ændring i driftskredit.....	137.261	-7
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-20.000	-1.000
Likviditet tilført koncernen i forbindelse med koncernetablering med Søren Enggaard Holding ApS.....	0	47.126
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	390.691	152.297
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-42.928	46.573
Likvider 1. januar.....	47.392	819
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	4.464	47.392
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	4.464	47.392
LIKVIDER.....	4.464	47.392

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	9	1	1	1	
Løn og gager.....	6.581	436	0	0	
Pensioner.....	791	72	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	80	6	0	0	
	7.452	514	0	0	

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser					2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	60.885	15.280	
Indtægter af kapitalinteresser.....	25.272	84.914	13.704	84.917	
	25.272	84.914	74.589	100.197	
Andre finansielle indtægter					3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	2.246	20.616	2.265	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.844	6.359	1.231	6.292	
	3.844	8.605	21.847	8.557	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.309	4.744	4.420	1.734	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1	-3	0	-3	
Regulering af udskudt skat.....	19.611	1.288	0	1	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	5	0	0	0	
	20.926	6.029	4.420	1.732	

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					5
Foreslået udbytte for regnskabsåret.	1.000	0	1.000	0	
Ekstraordinært udbytte.....	20.000	0	20.000	0	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	84.915	74.589	100.197	
Overført resultat.....	67.578	21.423	-5.357	6.141	
	88.578	106.338	90.232	106.338	

Efter regnskabsårets udløb er der foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte på 1.000 tkr.

Immaterielle anlægsaktiver

6

tkr.	Koncernen	
	Goodwill	
Kostpris 1. januar 2023.....		782
Kostpris 31. december 2023.....		782
Årets afskrivninger		78
Afskrivninger 31. december 2023.....		78
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		704

Materielle anlægsaktiver

7

tkr.	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	3.479	924.409
Overførsel.....	0	-28.238
Tilgang.....	34	89.941
Afgang.....	-616	-28.419
Kostpris 31. december 2023.....	2.897	957.693
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.780	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-216	0
Årets afskrivninger	112	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.676	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	191.554
Overførsel.....	0	-362
Årets værdireguleringer.....	0	44.745
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-20.086
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	215.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	221	1.173.544

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Moder- selskabet
tkr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023.....	193
Kostpris 31. december 2023.....	193
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	169
Årets afskrivninger	7
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	176
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	17

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

	Koncernen				
tkr.	Industri- ejendomme	Kontor- ejendomme	Bolig- ejendomme	Kontor- og industri- ejendomme	Udannelses- formål
Dagsværdi 31. december 2023..	429.350	91.200	372.216	129.950	58.250
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	12.015	-250	22.704	2.829	-2.650

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Investeringsejendomme

Koncernens beholdning af investeringsejendomme består af 63 ejendomme, som udlejes til private og erhverv.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

Industriejendomme***Aalborg***

Koncernen ejer 15 industriejendomme beliggende i Aalborg og opland. Ved opgørelse af disse ejendommers dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 6 % til 7,25 %.

Ejendommens akkumulerede dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 372.550 tkr.

Odense

Koncernen ejer en industriejendom beliggende i Odense. Ved opgørelse af denne ejendoms dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,85 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 17.200 tkr.

Trekantsområdet

Koncernen ejer en industriejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 19.700 tkr.

Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af industriejendomme udgør pr. 31. december 2023, 409.450 tkr.

Kontorejendomme***Aalborg***

Koncernen ejer en kontorejendom beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 76.700 tkr.

Trekantsområdet

Koncernen ejer en kontorejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,75 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 14.500 tkr.

Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af kontorejendomme udgør pr. 31. december 2023, 91.200 tkr.

Boligejendomme***Aalborg***

Koncernen ejer 35 rækkehuse og 2 boligejendomme beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af disse ejendommers dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,25 - 4,5 %.

Ejendommens akkumulerede dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 372.216 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Kontor- og industriejendomme***Aalborg***

Koncernen ejer to kontor- og industriejendomme beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 6,45 % til 7 %.

Ejendommenes dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 129.950 tkr.

Uddannelsesformål***Aalborg***

Koncernen ejer en ejendom til uddannelsesformål beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,5 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 58.250 tkr.

Øvrige ejendomme

Koncernens ejer desuden ejendomme med anvendelse indenfor:

- Kontor- og restaurationsejendom i Aalborg
- Retail- og boligejendom i Skagen
- Retail- og outlet ejendom i Aalborg
- Padel hal i Aalborg
- Byggeretter med henblik på opførelse af kontorejendom og parkeringshus i Aalborg

Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 5,5 % til 8 %.

Dagsværdien af koncernens portefølje af øvrige ejendomme udgør pr. 31. december 2023 112.478 tkr.

Inflationsrate

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,00 %.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

8

tkr.	Koncernen		
	Kapitalandele i kapitalinteresser	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	Tilgodehavende hos kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2023.....	324.087	0	27.947
Tilgang.....	2.500	0	0
Afgang.....	-2.400	0	0
Kostpris 31. december 2023.....	324.187	0	27.947
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-14.187	0	0
Udloddet resultat.....	-2.900	0	0
Årets værdireguleringer.....	24.005	0	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	-817		
Egenkapitalbevægelser.....	-1.580	0	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	4.521	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2023.....	1.234	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser.....	-1.234	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023.....	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	328.708	0	27.947
		Moderselskabet	
tkr.		Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2023.....		114.831	283.275
Kostpris 31. december 2023.....		114.831	283.275
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		323.353	-97.519
Udloddet resultat.....		-1.000	0
Årets værdireguleringer.....		60.963	13.704
Egenkapitalbevægelser.....		-18	-1.580
Værdireguleringer 31. december 2023.....		383.298	-85.395
Afskrivninger på goodwill.....		78	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023.....		78	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		498.051	197.880

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

8

tkr.	Moderselskabet	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende hos kapital- interesser
Kostpris 1. januar 2023.....	382.210	27.947
Afgang.....	-14.588	0
Kostpris 31. december 2023.....	367.622	27.947
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	367.622	27.947

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
C.S. Ejendomme A/S, Aalborg.....	100 %
Søren Enggaard Holding ApS, Aalborg.....	100 %

Kapitalandele i kapitalinteresser

Navn og hjemsted	Ejerandel
Sønder Skovgaard Kran Holding ApS, Aalborg.....	45 %
Søren Enggaard Byggefelt B ApS, Aalborg.....	45 %
S.E. Ejendomme Holding II ApS, Aalborg.....	45 %

Udskudt skatteaktiv

9

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	0	0	2	2
Udskudt skat 31. december.....	0	0	2	2

Ledelsen vurderer, at det er sandsynligt, at moderselskabets skatteaktiv udnyttes indenfor 3-5 år. Ledelsen anser derfor forudsætningerne for aktivering af udskudte skatteaktiver for opfyldte.

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter					10
Kortfristede periodeafgrænsningsposter.....	462	473	0	0	
Periodeafgrænsningsposter over 1 år.....	5.913	938	0	0	
	6.375	1.411	0	0	

Langfristede periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte handelsomkostninger. Kortfristede periodeafgrænsningsposter vedrører forsikring, kontingenter, abonnement og handelsomkostninger.

Tilgodehavender med forfald senere end et år					11
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	0	134.677	127.141	
	0	0	134.677	127.141	

Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen		
	Danske aktier tkr.		
Dagsværdi 31. december 2023.....			471
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			97

Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Udskudt skat 1. januar.....	124.324	43.324	0	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	19.611	1.288	0	0	
Årets reguleringer, til- og afgang i koncernen.....	-8.111	79.712	0	0	
Udskudt skat 31. december.....	135.824	124.324	0	0	

13

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

14

Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har koncernen indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2023 er 1.257 tkr., er indregnet som en gældsforpligtelse. De indgåede renteswaps dækker en restgæld på 23.293 tkr.

Aftaler om renteswaps udløber senest 30. juni 2028. Ledelsen påtænker ikke at indfri renteswaps før udløbsdato.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	<u>Koncernen</u>
	Renteswaps tkr.
Dagsværdi 31. december 2023:	
Forpligtelser.....	1.257
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-23

Langfristede gældsforpligtelser

15

	<u>Koncernen</u>			
tkr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	97.235	14.163	0	134.560
Gæld til realkreditinstitutter.....	649.311	26.467	517.200	341.456
Afledte finansielle instrumenter.....	1.257	311	0	1.234
Deposita.....	25.667	0	25.667	22.637
Periodeafgrænsningsposter.....	1.824	0	1.824	1.046
	775.294	40.941	544.691	500.933
	<u>Moderselskabet</u>			
tkr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	42.063	14.163	27.900	56.226
	42.063	14.163	27.900	56.226

Periodeafgrænsningsposter

16

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver vedrører kompensation og forudbetalt husleje.

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

17

Eventualforpligtelser

Koncernen deltager i et interessentskab med solidarisk hæftelse for de samlede forpligtelser. Forpligtelserne udgør 175.736 tkr. pr. 31. december 2023.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Pr. balancedagen er skat af koncernens sambeskattede indkomst et tilgodehavende.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****18****Koncernen**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 584.817 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.134.716 tkr.

Til sikkerhed for Sohngårdsholmsvej 55 A/S' engagement med pengeinstitut har koncernen stillet sikkerhed i varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 255.365 tkr. Sikkerheden er maksimeret til 82.300 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i Sohngårdsholmsvej 55 A/S har Søren Enggaard stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 27.600 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i Steinbeck A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 43.097 tkr.

Til sikkerhed for udbygningsaftale i Steinbeck A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 1.511 tkr.

Til sikkerhed for vej- og anlægsarbejder har Steinbeck A/S stillet sikkerhed overfor Aalborg Kommune på maksimalt 5.080 tkr.

Der er til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank udstedt skadesløsbrev på 16.600 tkr. med pant i ejendomme indregnet under varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 28.600 tkr.

Der er til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank udstedt ejerpantebreve på 33.133 tkr. med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 36.900 tkr.

Der er til sikkerhed for trækingsret hos Nykredit Bank udstedt ejerpantebreve på 10.554 tkr. med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 26.700 tkr.

Koncernen har for gældsbevægelse, som pr. 31. december 2023 udgør 43.445 tkr., stillet sikkerhed i aktier i Søren Enggaard A/S, med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 718.624 tkr.

Til sikkerhed for associeret virksomhed I/S Byggefelt M's kreditfaciliteter hos pengeinstitut har Søren Enggaard A/S stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Søren Enggaard A/S har stillet købesumsgaranti for associeret virksomhed Nordud A/S på 50.200 tkr.

Moderselskabet

Moderselskabet har for gældsbevægelse, som pr. 31. december 2023 udgør 27.900 tkr. stillet sikkerhed i anparter i Søren Enggaard Holding ApS med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 316.145 tkr.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

19

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Carsten Enggaard, Constancevej 7, 9000 Aalborg, der er hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Carsten Enggaard ApS 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 moderselskabet Carsten Enggaard ApS samt dattervirksomheder, hvori Carsten Enggaard ApS 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 moderselskabets og dattervirksomheders 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 inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i koncernregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 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.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser 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 og kapitalinteresser 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 og kapitalinteressers underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter beholdning af unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

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.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.