



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2023

Jane Hansen

CVR-NR. 40 96 60 99

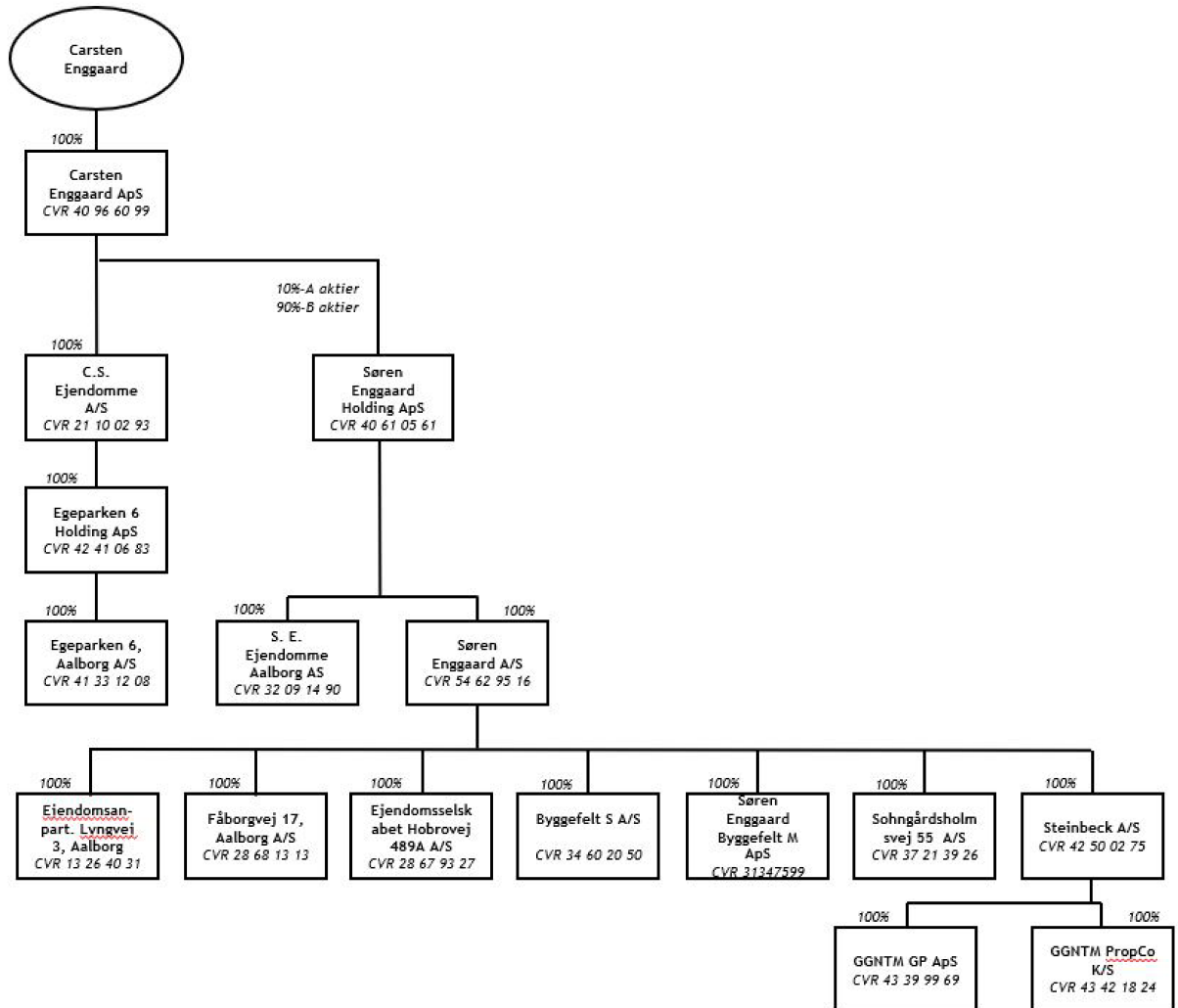
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4
Erklæringer	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9-10
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16-27
Anvendt regnskabspraksis	28-33

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%
- J.N. Have- og Viceværtsservice ApS, Aalborg, 30 %

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2023

Direktion:

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Carsten Enggaard ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Carsten Enggaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 (8 mdr.) tkr.
Resultatopgørelse				
Bruttoresultat.....	22.189	19.567	19.929	-61
Resultat af primær drift.....	22.172	35.041	33.089	-61
Finansielle poster, netto.....	5.281	2.717	3.039	483
Årets resultat.....	106.338	224.556	121.704	35.374
Balance				
Balancesum.....	1.886.975	1.277.278	1.016.480	381.272
Egenkapital.....	1.105.032	996.710	770.784	381.174
Pengestrømme				
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-2.088	-84.333	-5.029	0
Nøgletal				
Afkast af investeret kapital.....	2,6	10,2	10,9	0,0
Soliditetsgrad.....	58,6	78,0	75,8	100,0
Egenkapitalforrentning.....	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 nøgletalsoversigten 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 nøgletalsoversigten 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 er 31. december 2022 blevet koncernforbundet med Søren Enggaard Holding ApS og underliggende datterselskaber.

Moderselskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat for regnskabsåret udgør 106,3 mio. kr. (2021: 224,6 mio. kr.) og egenkapitalen 1.105,0 mio. kr. (2021: 996,7 mio. kr.).

Koncernens soliditet er 58,6%.

Efter en opbremsning under Corona-pandemien er der i datterselskaber opstartet opførelse af adskillige byggeprojekter, hvoraf hovedparten færdigopføres 2024 - 2025.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør 1.116,0 mio. kr.

Årets tilgang udgør 616,5 mio. kr., hvoraf 614,4 mio. kr. vedrører etablering af koncernforbindelse med Søren Enggaard Holding ApS og underliggende dattervirksomheder.

Årets dagsværdiregulering udgør 113,2 mio. kr., hvoraf 112,6 mio. kr. vedrører etablering af koncernforbindelse med Søren Enggaard Holding ApS og underliggende dattervirksomheder.

Porteføljen af investeringsejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow-model ud fra kapitalisering af pengestrømme og forventningerne til en gennemsnitlig inflation. Anvendte afkastkrav for ejendoms kategorier, som hovedparten af koncernens investeringsejendomme hører under, er:

- 4,25 % for boligejendomme beliggende i Aalborg
- 5,60 % - 7,25 % for industriejendomme
- 5,75 % - 6,60 % for kontorejendomme
- 6,25 % for ejendom til uddannelsesformål

Koncernledelsen anser aktivitetsniveau og økonomisk udvikling for selskabet for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Koncernens resultat svarer til det forventede, som var et forventet resultat indenfor et interval på 100 - 125 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 koncernens 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 energiforbruget under byggeri.

Miljømæssig certificering indgår i markant stigende grad i projektering af koncernens byggerier.

LEDELSESBERETNING

Miljøforhold (fortsat)

Der er ingen verserende miljøsager.

Forventninger til fremtiden

På baggrund af den forventede markedsudvikling, forventninger til indtjening ved ejendomsdrift samt en forventning om begrænsede realisationer forventes koncernens resultat for 2023 at være indenfor intervallet 65 - 90 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		22.189	19.567	-123	-273
Personaleomkostninger.....	1	-514	-518	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-115	-120	-8	-6
Andre driftsomkostninger.....		0	-2	0	-2
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		612	16.114	0	0
DRIFTSRESULTAT		22.172	35.041	-131	-281
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associe- de virksomheder og kapitalin- teresser.....	2	84.914	195.031	100.197	220.060
Andre finansielle indtægter.....	3	8.605	7.080	8.557	6.808
Andre finansielle omkostninger.....		-3.324	-4.363	-553	-759
RESULTAT FØR SKAT.....		112.367	232.789	108.070	225.828
Skat af årets resultat.....	4	-6.029	-8.233	-1.732	-1.272
ÅRETS RESULTAT	5	106.338	224.556	106.338	224.556

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Goodwill.....		782	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	6	782	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		700	706	23	32
Investeringsjendomme.....		1.115.963	386.300	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	7	1.116.663	387.006	23	32
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	438.183	148.605
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	2	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser...		308.667	435.254	185.757	435.254
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	382.210	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		27.947	424.957	27.947	424.957
Finansielle anlægsaktiver.....	8	336.614	860.213	1.034.097	1.008.816
ANLÆGSAKTIVER.....		1.454.059	1.247.219	1.034.120	1.008.848
Grunde, byggeprojekter og handelsejendomme.....		367.774	0	0	0
Varebeholdninger.....		367.774	0	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		154	13	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	127.141	885
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.671	0	0	0
Udskudt skatteaktiv.....	9	0	0	2	2
Andre tilgodehavender.....		11.467	29.207	2.267	27.319
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	0	2	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		2.682	0	287	2.994
Periodeafgrænsningsposter.....	10	1.411	20	0	0
Tilgodehavender.....	11	17.385	29.240	129.699	31.200
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		365	0	0	0
Værdipapirer.....		365	0	0	0
Likvide beholdninger.....		47.392	819	20	8
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		432.916	30.059	129.719	31.208
AKTIVER.....		1.886.975	1.277.278	1.163.839	1.040.056

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		41	41	41	41
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	151.925	225.833	213.652
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		5.926	2.592	0	0
Overført resultat.....		1.099.065	841.152	879.158	782.017
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000	0	1.000
EGENKAPITAL.....		1.105.032	996.710	1.105.032	996.710
Hensættelse til udskudt skat.....	12	124.324	43.324	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		124.324	43.324	0	0
Gældsbreve.....		120.397	28.326	42.063	28.326
Gæld til realkreditinstitutter.....		321.095	160.228	0	0
Afledte finansielle instrumenter....	13	992	4.608	0	0
Deposita.....		22.637	7.858	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.046	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	14	466.167	201.020	42.063	28.326
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.361	12.676	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.874	1.893	0	0
Gældsbreve.....		14.163	14.163	14.163	14.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		77.712	1.481	14	23
Gæld til tilknyttede virksomheder..		0	0	236	0
Gæld til kapitalinteresser.....		0	231	0	231
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		22	22	22	22
Selskabsskat.....		2.097	341	2.097	263
Afledte finansielle instrumenter....	13	242	900	0	0
Anden gæld.....		64.338	4.517	212	318
Periodeafgrænsningsposter.....	15	10.643	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser....		191.452	36.224	16.744	15.020
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		657.619	237.244	58.807	43.346
PASSIVER.....		1.886.975	1.277.278	1.163.839	1.040.056
Eventualposter mv.	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Nærtstående parter	18				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022..	41	151.926	2.592	841.152	1.000	996.711
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		84.915		21.423		106.338
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-1.000	-1.000
Andre lovpligtige bindinger						
Andre reg. af indre værdi....		-351				-351
Overførsler						
Modt./dekl. udbytte.....		-90.000		90.000		0
Tilladt udligning.....		-146.490		146.490		0
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....			4.274			4.274
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-940			-940
Egenkapital 31. december 2022.....	41	0	5.926	1.099.065	0	1.105.032

	Moderselskabet					
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	41	213.653		782.017	1.000	996.711
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		100.197		6.141		106.338
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-1.000	-1.000
Andre lovpligtige bindinger						
Andre reg. af indre værdi.....		2.983				2.983
Overførsler						
Modt./dekl. udbytte.....		-91.000		91.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	41	225.833		879.158	0	1.105.032

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022 tkr.	2021 tkr.
Årets resultat	106.338	224.556
Årets afskrivninger tilbageført.....	115	120
Dagsværdireguleringer.....	-612	-16.114
Resultat af associerede virksomheder	0	18
Resultat af kapitalinteresser	-84.914	-195.049
Skat af årets resultat tilbageført.....	6.029	8.233
Øvrige reguleringer.....	0	-10.646
Betalt selskabsskat.....	-3.952	-3.450
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	27.815	9.253
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-127.482	549
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-76.663	17.470
Nettoaktiver tilgået koncernen i forbindelse med koncernetablering med Søren Enggaard Holding ApS.....	-27.119	0
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-2.088	-84.333
Salg af materielle anlægsaktiver.....	0	37.500
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-782	-20
Ændring deposita.....	928	1.723
Køb af andre værdipapirer.....	0	-46
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-29.061	-45.176
Modtaget udbytte.....	90.000	2.662
Nettoafdrag, gældsbreve.....	635	70.726
Afdrag på realkreditlån.....	-12.357	-38.719
Gældsbreve, virksomhedssammenslutning.....	27.900	0
Ændring i driftskredit.....	-7	-5.046
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-1.000	-1.100
Likviditet tilført koncernen i forbindelse med koncernetablering med Søren Enggaard Holding ApS.....	47.126	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	152.297	28.523
ÆNDRING I LIKVIDER.....	46.573	817
Likvider 1. januar.....	819	2
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	47.392	819
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	47.392	819
LIKVIDER.....	47.392	819

NOTER

Note

	Koncernen		Morderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1	1	
Løn og gager.....	436	438	0	0	
Pensioner.....	72	73	0	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	6	6	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	0	1	0	0	
	514	518	0	0	
Vederlag til ledelsen udgør 0 tkr. i 2022 (2021: 0 tkr.).					
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser					2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	15.280	25.011	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	0	-18	0	0	
Indtægter af kapitalinteresser.....	84.914	195.049	84.917	195.049	
	84.914	195.031	100.197	220.060	
Andre finansielle indtægter					3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	19	15	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	8.605	7.080	8.538	6.793	
	8.605	7.080	8.557	6.808	
Skat af årets resultat					4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.744	3.863	1.734	1.269	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-3	1	-3	1	
Regulering af udskudt skat.....	1.288	4.369	1	2	
	6.029	8.233	1.732	1.272	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					5
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000	0	1.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	84.915	195.031	100.197	220.060	
Overført resultat.....	21.423	28.525	6.141	3.496	
	106.338	224.556	106.338	224.556	
 Immaterielle anlægsaktiver					6
			Koncernen		
			Goodwill		
Tilgang.....				782	
Kostpris 31. december 2022.....				782	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				782	
 Materielle anlægsaktiver					7
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....			1.178	307.931	
Tilgang.....			0	2.088	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....			2.302	614.390	
Kostpris 31. december 2022.....			3.480	924.409	
Opskrivninger 1. januar 2022.....			0	78.369	
Årets opskrivninger			0	612	
Opskrivninger af tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....			0	112.573	
Opskrivninger 31. december 2022.....			0	191.554	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			472	0	
Årets afskrivninger			115	0	
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....			2.193	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			2.780	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			700	1.115.963	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	<u>Moder- selskabet</u>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022.....	194
Kostpris 31. december 2022.....	194
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	163
Årets afskrivninger.....	8
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	171
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	23

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

	<u>Koncernen</u>					
	Industri- ejendomme	Kontor- ejendomme	Bolig- ejendomme	Kontor- og industri- ejendomme	Uddannelses- formål	Øvrige ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.	451.050	91.450	290.500	125.700	60.900	96.363
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	662	-100	0	0	0	50

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Investeringsejendomme

Koncernens beholdning af investeringsejendomme består af 64 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 14 industriejendomme beliggende i Aalborg og opland. Ved opgørelse af disse ejendommers dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 5,60 % til 7,25 %.

Ejendommens akkumulerede dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 417.250 tkr.

Odense

Koncernen ejer en industriejendom beliggende i 5250 Odense SV. Ved opgørelse af denne ejendoms dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,00 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 16.300 tkr.

Trekantsområdet

Koncernen ejer en industriejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,62 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 17.500 tkr.

Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af industriejendomme udgør pr. 31. december 2022, 428.800 tkr.

Kontorejendomme**Aalborg**

Koncernen ejer en kontorejendom beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 5,75 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 76.550 tkr.

Trekantsområdet

Koncernen ejer en kontorejendom beliggende i trekantsområdet. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,60 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 14.900 tkr.

Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af kontorejendomme udgør pr. 31. december 2022, 91.450 tkr.

Boligejendomme**Aalborg**

Koncernen ejer 36 rækkehuse og 2 boligejendomme beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af disse ejendommers dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,25 %.

Ejendommens akkumulerede dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 290.500 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 6,17 % til 6,75 %.

Ejendommenes dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 125.700 tkr.

Uddannelsesformål***Aalborg***

Koncernen ejer en ejendom til uddannelsesformål beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,25 %.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 60.900 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 i Aalborg

Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor i spændet 5,25 % til 7,75 %.

Dagsværdien af koncernens portefølje af øvrige ejendomme udgør pr. 31. december 2022 96.363 tkr.

Inflationsrate

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

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

8

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Tilgodehavende hos kapital- interesser
Kostpris 1. januar 2022.....	20	283.311	424.957
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	0	40.812	0
Afgang.....	-20	-36	-397.010
Kostpris 31. december 2022.....	0	324.087	27.947
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-18	151.944	0
Overførsel.....	0	-244.028	0
Udloddet resultat	0	-90.000	0
Årets værdireguleringer	0	84.917	0
Værdiregulering ved tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	0	83.332	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	18	0	
Egenkapitalbevægelser.....	0	-351	0
Værdireguleringer 31. december 2022.....	0	-14.186	0
Overførsel.....	0	1.234	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2022.....	0	1.234	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	0	308.667	27.947
		Moderselskabet	
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2022.....		86.895	283.311
Tilgang.....		27.936	0
Afgang.....		0	-36
Kostpris 31. december 2022.....		114.831	283.275
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		61.710	151.944
Overførsel.....		244.028	-244.028
Udloddet resultat		-1.000	-90.000
Årets værdireguleringer		15.280	84.917
Egenkapitalbevægelser.....		3.334	-351
Værdireguleringer 31. december 2022.....		323.352	-97.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		438.183	185.757

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

8

	Moderselskabet	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende hos kapital- interesser
Kostpris 1. januar 2022.....	0	424.957
Tilgang.....	382.210	0
Afgang.....	0	-397.010
Kostpris 31. december 2022.....	382.210	27.947
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	382.210	27.947

Goodwill

Carsten Enggaard ApS har erhvervet kapitalandele i Søren Enggaard Holding ApS i årets løb. Goodwill af årets køb udgør 782 tkr.

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	
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	0	0	2	4
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	0	0	0	-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
Periodeafgrænsningsposter					10
Kortfristede periodeafgrænsningsposter.....	473	20	0	0	
Periodeafgrænsningsposter over 1 år.....	938	0	0	0	
	1.411	20	0	0	

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

	Koncernen		Morderselskabet		
	2022	2021	2022	2021	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år					11
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	0	127.141	0	
	0	0	127.141	0	

Hensættelse til udskudt skat

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

Udskudt skat vedrører:

	Koncernen		Morderselskabet		
	2022	2021	2022	2021	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	
Udskudt skat 1. januar.....	43.324	35.852	0	0	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	1.288	4.369	0	0	
Koncernetablering.....	79.712	3.103	0	0	
Udskudt skat 31. december.....	124.324	43.324	0	0	

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

13

Som led i sikring af fremtidige pengestrømme fra langfristede gældsforpligtelser har koncernen indgået renteswaps. Dagsværdien, der pr. 31. december 2022 er 1.234 tkr., er indregnet som en gældsforpligtelse. De indgåede renteswaps dækker en restgæld på 26.787 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
Dagsværdi 31. december 2022:	
Forpligtelser.....	1.234
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	3.334

Langfristede gældsforpligtelser

14

	<u>Koncernen</u>			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	134.560	14.163	83.072	42.489
Gæld til realkreditinstitutter.....	341.456	20.361	242.479	172.904
Afledte finansielle instrumenter.....	1.234	242	0	5.508
Deposita.....	22.637	0	0	7.858
Periodeafgrænsningsposter.....	1.046	0	0	0
	500.933	34.766	325.551	228.759
	<u>Moderselskabet</u>			
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	56.226	14.163	27.900	42.489
	56.226	14.163	27.900	42.489

Periodeafgrænsningsposter

15

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver vedrører kompensation og forudbetalt husleje

NOTER**Note****Eventualposter mv.****16****Eventualforpligtelser**

Koncernen deltager i et interessentskab med solidarisk hæftelse for de samlede forpligtelser. Forpligtelserne udgør 186.573 tkr. pr. 31. december 2022.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 2.097 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

17

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 333.092 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 907.700 tkr.

Til sikkerhed overfor realkreditinstitutter er der pr. balancedagen givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 56.700 tkr. vedrørende realkreditgæld optaget i 2023 på 34.805 tkr.

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

Til sikkerhed for totalentreprise i Byggefelt S A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 15.821 tkr.

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

Søren Enggaard A/S har stillet limiteret tabsgaranti på 3.000 tkr. i forbindelse med selskabshandel med Egeparken 4, Aalborg A/S. Tabsgarantien udløber juli 2023.

Søren Enggaard A/S har stillet købesumsgaranti for den associerede virksomhed Nordud A/S. Garantien udgør 56.450 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank er der udstedt ejerpantebreve på i alt 33.133 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 33.800 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Danske Bank er der udstedt skadesløsbrev på 16.600 tkr. med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi på 28.600 tkr.

Til sikkerhed for trækingsret hos Nykredit Bank, er der udstedt ejerpantebreve på i alt 25.454 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 245.450 tkr.

Koncernen har for gældsbev, som pr. 31. december 2022 udgør 43.445 tkr., stillet sikkerhed i aktier i Søren Enggaard A/S, med regnskabsmæssig værdi på 670.955 tkr.

Moderselskabet

Moderselskabet har for gældsbev, som pr. 31. december 2022 udgør 27.900 tkr., stillet sikkerhed i anparter i Søren Enggaard Holding ApS, med regnskabsmæssig værdi på 271.964 tkr.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

18

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

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 nyhvervede, 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 anskaffelseskøbet og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 782 tkr.

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. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

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.

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 ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders, associerede virksomheders 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, associerede virksomheder 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

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne 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.

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

Dattervirksomheder, associerede virksomheder 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, associerede virksomheders 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominel 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.