



## Tæktersminde Holding ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41602740

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2024

---

**Erling Lauridsen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022/23	18
Koncernens balance pr. 30.09.2023	19
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23	23
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23	24
Koncernens noter	26
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23	36
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023	37
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23	39
Modervirksomhedens noter	40
Anvendt regnskabspraksis	42

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tæktersminde Holding ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41602740

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Jørn Tækker

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Tæktersminde Holding 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2024

**Direktion**

**Jørn Tækker**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Tækkersminde Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tækkersminde Holding ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 28.02.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

#### **Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	208.767	289.562	176.686	143.018
Bruttoresultat	248.003	941.252	996.513	474.424
Driftsresultat	200.229	897.711	950.081	439.492
Resultat af finansielle poster	(21.705)	(26.861)	23.996	(24.657)
Årets resultat	145.390	679.063	760.603	386.948
Årets resultat ekskl. minoriteter	18.401	140.946	76.066	38.638
Balancesum	7.497.298	7.422.105	6.633.766	4.899.479
Investeringer i materielle aktiver	392.085	603.849	798.969	4.133.510
Egenkapital	4.038.353	3.901.363	3.377.700	2.623.497
Egenkapital ekskl. minoriteter	650.237	860.394	538.204	466.138
Pengestrømme fra driftsaktivitet	164.435	380.225	305.928	31.437
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(197.578)	(229.201)	(220.129)	(803.285)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(159.969)	(43.322)	21.725	738.325
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	65	61	58	48
<b>Nøgletal</b>				
Bruttoavance (%)	119,00	325,00	564,00	332,00
Nettomargin (%)	70,00	233,00	430,00	270,00
Egenkapitalforrentning (%)	2,00	19,00	14,00	16,00
Likviditetsgrad (%)	66,00	95,00	122,00	128,00
Afkastningsgrad (%)	2,00	13,00	16,00	9,00
Overskudsgrad (%)	86,00	309,00	538,00	307,00
Soliditetsgrad (%)	9,00	12,00	8,00	10,00

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### **Bruttoavance (%):**

$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning

### **Nettomargin (%):**

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning



**Egenkapitalforrentning (%):**

Årets resultat ekskl. minoriteter \* 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

**Likviditetsgrad (%):**

Omsætningsaktiver

Kortfristet gæld \* 100

**Afkastningsgrad (%):**

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Gennemsnitlige samlede aktiver \* 100

**Overskudsgrad (%):**

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Nettoomsætningen \* 100

**Soliditetsgrad (%):**

Egenkapital ekskl. minoriteter \* 100

Balancesum

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at eje og drive selskaber inden for ejendomsinvesterings-, administrations- samt rådgivningsbranchen i hovedsageligt Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tækker koncernen opnåede i 2022/23 et resultat på t.kr 178.306 før skat.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og udviklingsjord udgør t.kr. 114.391. Heraf udgør den væsentligste del regulering af udviklingsjord.

### Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret fortsat arbejdet med at tilpasse ejendomsporteføljen i Danmark. Der er yderligere i 22/23 frasolgt nogle få ejendomme/grundarealer udenfor vores primære områder.

Der er indkøbt 2 velbeliggende boligejendomme samt 2 erhvervsjendomme i Aarhus C. Herudover er købt en byggegrund med tilhørende lokalplan til et boligprojekt i Aarhus C.

Derudover er der fortsat afholdt omkostninger på eksisterende ejendomme bl.a. til opsætning af altaner, ombygninger, opdateringer samt energiforbedrende tiltag for at optimere udlejningen heraf.

I Nye er Svinget omfattende 62 boliger og 2 erhvervslejemål, færdiggjort og stod klar til indflytning d. 1. december 2022. I Svinget er 9 af boligerne solgt og de øvrige er udlejet og indgår således i Tækkers ejendomsportefølje som øvrige udlejningsejendomme. De 2 erhvervslejemål er et lejemål, hvor NYMA har butik samt et fælleshus. Desuden er en af boligerne indrettet til en hotellejlighed.

Ud over ovenstående er der i Nye arbejdet med projektering af Solsikkekerne og Urterækkerne tegnet af henholdsvis CEBRA og Dorte Mandrup. Projekterne rummer samlet ca. 200 boliger med tilhørende fællesarealer så som beboerhuse, gæsteværelser samt faciliteter i mellemrummet.

Endvidere er opførelsen af Fællesskabets Hus påbegyndt. Fællesskabets Hus er en tidligere vandrekirke Tækker har fået overdraget fra Balle Sogn. Bygningen er oprindeligt opført som kirke og har fra 1995 til 2021 fungeret som sådan i Hvinningdal. I sin egenskab af vandrekirke er bygningen oprindeligt projekteret således at den kan skilles ad og flyttes. Det forventes at Fællesskabets Hus står genopført i Nye i løbet af 2024 og bygningen skal anvendes som fælleshus men ligeledes benyttes af Elev Sogn til kirkelige handlinger samt kontor for sognepræsten.

Lokalplanen for Nyes etape 2 er færdiggjort og forventes endeligt vedtaget i februar 2024. Lokalplanen omfatter ca. 150.000 etagemeter byggeret.

### Finansiering

Koncernens langsigtede finansiering er for 80%'s vedkommende, realkreditlån. De sidste 20 % er banklån. Omkring 50% af realkreditlånene er fastforrentede lån på 1 og 1,5%, de resterende 50% er kort variabel rente samt F5, F7 og F8 lån. Alle banklån er variabel forrentede. Omkring 40% af realkreditlånene er afdragsfri.

Belåningsgraden udgør i gennemsnit omkring 55% af den bogførte værdi på selskabets ejendomsportefølje i Danmark og Tyskland. Selskabets jordarealer i bydelen Nye er som udgangspunkt ikke belånt.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

I forhold til budgetterne for 2022/23 er det primære resultat tilfredsstillende.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør t.kr 72.648, hvilket svarer til budgettet og forventningerne.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes i Danmark i årsrapporten til en skønnet markedsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Disse modeller indeholder ejendommenes nuværende og forventede lejeindtægter og de vurderede afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på grundlag af egne gennemførte salg af ejendomme tillige med indhentede oplysninger om gennemførte handler i området. Projektet Nye er værdiansat ud fra en byggeretsmeterværdi.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at det kommende regnskabsår vil blive præget af en stabil aktivitet på det danske marked. Der forventes igangsat nye byggerier i Nye i det kommende år. Omfanget vil afhænge af markedet samt renter og byggepriser.

I det kommende år forventes et positivt resultat af den ordinære drift på samme niveau som indeværende år.

### Særlige risici

Selskabets renterisici vurderes at være lav set i relation til ejendomsbranchen. Der henvises til afsnittet omkring finansiering.

Der er ikke indgået rente-SWAPs til afdækning af renterisikoen.

## Koncernforhold



## Redegørelse for samfundsansvar

### Social og økonomisk ansvarlighed

Tækker anser fortsat social ansvarlighed som en helt naturlig del af at drive en ejendomsvirksomhed med alle tilhørende aktiviteter. Ansvarligheden afspejler sig i måden, som vi forvalter og istandsætter vores ejendomme på, konkret handling i forhold til vores byudvikling i Nye samt i vores relationer til kunder, medarbejdere, myndigheder, samarbejdspartnere, næste generation, bygherrer og den øvrige omverden. Vi stræber efter, på alle tænkelige måder, at være ordentlige og efter at opføre os ordentligt. Vi vil være en ordentlig udlejer, en dygtig samarbejdspartner og vi vil optræde med respekt overfor alle uanset stilling, køn, økonomisk formåen samt etnicitet.

Tækkers forretningsmodel er overordnet set følgende hovedområder. Investering i og drift af velbeliggende bolig - og erhvervsejendomme primært i henholdsvis Aarhus og København, investering i og udvikling af jordarealer til bymæssig bebyggelse samt et bredt udsnit af ejendomsrelaterede service-, bygnings-, salgs-, udlejnings- og rådgivervydelse.

Tækker er en privatejet virksomhed hvor ejeren Jørn Tækker, ud fra en stærk iværksætter dreven ånd, stort engagement og en helt særlig indstilling, deltager aktivt i udviklingen og driften af virksomheden. Baggrunden herfor er bl.a. en høj grad af nysgerrighed og en stor passion for særlige steder, særlige ejendomme, særlig stemning og særlige projekter. Det er blandt andet den store opmærksomhed på at forene balancen mellem passion, hensyn og forretning der kendetegner virksomheden og i særdeleshed ideerne for byen Nye.

Tækker er drevet af mennesker til mennesker. Den nære og til tider meget lavpraktiske tilgang til projekterne er ligeledes grundstenene til arbejdet i Nye, hvor byen udvikles efter værdierne Liv, Balance og Variation.

I Nye har vores dagligvarebutik NYMA fortsat udviklingen som et aktivt socialt samlingspunkt i byen. NYMA er motor for byliv og dialog både indvendigt i butikken og udvendigt på Urtetorvet som summer af liv fra morgen til aften. NYMA holder løbende arrangementer for Nyes beboere herunder eksempelvis Folkekøkken, hvor butikken for en aften agerer restaurant, vinbar, baristakurser og pizza-aftener. NYMA er blevet det sted man mødes formelt og uformelt. Flere har løbende en hjemmearbejdsdag ved et bord i butikken, og andre mødes til en frokost eller en kop kaffe eller når familie og venner skal opleve det lokale liv og miljø. NYMA er et fast referencepunkt for store og små i Nye og langt de fleste er på fornavn med købmanden.

I Nye er der etableret både beboerhuse og fælleshuse hvilket har medført at foreningslivet har særdeles gode vilkår. Der er egentlige fællesspisninger i fælleshuset med deltagelse af ca. 50 beboere pr. gang. Der er ca. 25 aktive foreninger med aktiviteter der spænder lige fra plante- og dyrkningsfællesskaber, vinklub, krea-klub til børnelegegrupper og løbeklub. Foreningerne er drevet af Nyes beboere og de har alle deres udgangspunkt i Nyes fællesarealer, beboerhuse eller fælleshus. Vi kan konstatere, at et målrettet fokus på værdige fælles faciliteter både inde og ude skaber nogle rum og mødesteder hvor tingene sker, og hvor man gerne vil være. Det er nemt for nye beboere at blive inkluderet socialt i fællesskaberne.

Beboerhusene indeholder gæsteværelser, som kan benyttes af de gæster som besøger beboerne i Nye. Herudover har vi etableret Hotel Neu som er et hotelkoncept med foreløbigt det ene hotelværelse der er i Svinget. Hotel receptionen er i NYMA og antallet af hotelværelser vil løbende vokse sammen med udviklingen af de forskellige projekter.

Byudvikling kræver meget mere og meget andet end blot boliger. De nævnte aktiviteter udenfor boligerne, i mellemrummet mellem boligerne, i NYMA og i beboerhuse, vil vi løbende understøtte, initiere, udvikle og forbedre over de næste mange år. Vi tror på, og vi oplever, at en helhjertet indsats omkring fællesskaber giver

en bedre by og ultimativt et bedre og mere indholdsrigt liv.

I 2022 modtog Tækker Byplanprisen. Byplanprisen, regnes bredt som den mest prestigefyldte i Danmark, tildeles af Dansk Byplanlaboratorium samt Arkitektforeningen og i 2022 var det første gang den blev givet til en privat virksomhed. Prisen anerkendte Tækker og Nye for at sætte nye standarder for fremtidens bæredygtige bysamfund gennem konkrete løsninger der skaber plads til natur, fællesskab og biodiversitet.

Ud over arbejdet i Nye er vi fortsat bevidste om, at vores ejendomme i både Aarhus og København har stor betydning for bybilledet, og vi gør en dyd ud af at drive og vedligeholde disse med stor respekt for det oprindelige. Når vi renoverer, ser vi det derfor som vores hovedopgave at skabe løsninger, der balancerer udtrykket og bevarelse af kulturarven sammenholdt med dagens funktionskrav, således vores lejere har de moderne og tidssvarende faciliteter, som der er efterspørges.

Paradisgades Skole er et godt eksempel på ovenstående tilgang. I 22/23 er ejendommen indkøbt og ombygget med respekt for den oprindelige arkitektur og med bygningernes historiske anvendelse, som både traditionel grundskole og senere arkitektskole, in mente. I dag favner ejendommen et kreativt miljø bestående af kunstnere, arkitekter og designere og man registrerer fortsat bygningernes særlige sjæl, historiske oprindelse og fortid.

### **Miljø og klima**

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende miljø og klima til stadighed kan være at vi belaster miljøet unødigt, f.eks. som følge af utidssvarende konstruktioner, energiløsninger og lignende, eller f.eks. brug af uhensigtsmæssige byggematerialer og produkter til opførelse eller renovering af ejendomme. Dette kan medføre et forhøjet aftryk på klimaet. Både i den daglige drift og ved nybyggeri og istandsættelser, vælger vi produkter og materialer med fokus på at undgå negativ påvirkning af miljøet.

I Nye har vi valgt, at 80 % af de byggerier vi opfører skal konstrueres i træ. De resterende 20 % kan være konstrueret i træ, men må også være eksempelvis beton. Sidstnævnte fordi byggerier kan være af en højde eller kompleksitet hvor bærende konstruktioner eller brandkrav gør, at beton kan være det bedste alternativ.

Endvidere ved vi, at drift af byggepladser er ressourcekrævende både i forhold til energiforbrug og spild af materialer. I de entreprisekontrakter vi indgår i Nye er det indskrevet som forudsætning, at overskudsmaterialer skal samles ind med henblik på genanvendelse. Det er endvidere besluttet, at restbyggematerialer fra koncernens samlede øvrige byggeaktivitet – store som små – skal gemmes og der bliver således ikke længere smidt brugbare materialer ud.

Genbrug har således et stadigt større fokus hos Tækker, og vi har gennem mange år samlet på gamle vinduer og døre der på den ene eller anden måde er blevet til overs. Materialerne finder deres anvendelse bl.a. i ejendomme som Paradisgades Skole eller i byggerier og mellemrummet i Nye, hvor de trækker historiske tråde tilbage mellem alt det nye.

I Nye har Renseværket været i drift i over et år. Renseværket håndterer alt overfladevand som samles i Nyes centrale regnvandsbassiner og distribuerer det herfra tilbage i boligerne, hvor vandet bruges til toiletskyl og tøjvask. I samtlige boliger er to vandmålere hvor den ene måler drikkevandsforbruget og den anden måler forbruget af sekundavand. I Nye har det vist sig at 40 % af det samlede vandforbrug udgøres af forbrug til toiletskyl og tøjvask. I Nye sparer man således grundvandsressourcen 40 % i forhold til traditionelle drikkevandsforsynede boligområder. I det seneste år har vi sammen med Aarhus Vand, og vores rådgivere omkring projektet, forsøgt at optimere den generelle drift af anlægget og undervejs også konkluderet at

anlægget er skalerbart og at modellen omkring sekundavand skal føres videre i etape 2 og i Nye som helhed.

Nye har siden starten i 2006 været planlagt med henblik på, at reducere behovet for privatbilisme og med vedtagelse af lokalplanen for Etape 1 i 2016 var der allerede fokus på nærheden til kollektiv trafik, herunder særligt letbanen. I de seneste år har vi arbejdet med udviklingen af etape 2, som omfatter ca. 1.600 boliger og som forventes vedtaget i februar 2024. I denne lokalplan er fokus på alternative transportformer og reduktion af privatbilisme skærpet. Gennem Nyes nærhed til letbanen samt et veludbygget netværk af fortove og stier kan Nye planlægges og udføres efter en reduceret parkeringsnorm. Det vil sige, at man i Nye kun etablerer ca. 50 % af de parkeringspladser der udføres i traditionelle byudviklingsområder. Herudover etableres parkeringspladserne samlet og væk fra hoveddøren således bilen ikke er nemmeste tilgængelige transportmulighed. Det er bevist at der er én til én sammenhæng mellem antallet af p-pladser, mængden af trafik og følgelig afledt CO<sub>2</sub> udledning.

I forlængelse af ovenstående parkeringsstrategi har vi fortsat udviklingen af vores delebilsordning Wemoov, således der også er et alternativ for de beboere der helt fravælger privat bilejerskab. I Nyes fremtidige udbygning vil delebilerne få de bedste og nemmest tilgængelige parkeringspladser – således vil kollektiv trafik og delebilismen blive prioriteret frem for privatbilisme.

Der sker meget omkring privatbilisme i disse år og overgangen fra fossilbiler til el-biler sker hurtigere end man forventede for bare få år siden. I Nye har vi løbende støttet denne overgang ved løbende at etablere el-ladestander. Senest er det besluttet at etablere 20 fælles ladestander som placeres i forbindelse med de kollektive parkeringspladser i Nye.

Ultimativt er det den lette trafik, herunder cykler og fodgængere, der skal have de bedste vilkår i Nye. Med vedtagelsen af Etape 2 planlægges en cykelstiforbindelse der kobler sig på Aarhus Kommunes netværk af cykelstier således tiden på cykel til bl.a. Aarhus C kortere og langt mere trafikssikker. Det bliver således et værdigt alternativ til både bilen og letbanen.

I forlængelse af arbejdet omkring mobilitet og reducerede parkeringsnormer har Tækker/Nye det seneste år deltaget i et EU finansieret Interreg projekt ved navn SHARE-North Squared. Projektet har til formål på tværs af europæiske landegrænser, at analysere og undersøge, ved praktiske eksempler, hvorledes reduktion eller transformation af parkeringspladser kan ændre transportvaner.

I Nye er vi bevidste om vores rolle og det faktum, at vi skal skabe nogle positive fysiske rammer om beboernes liv. Vi planlægger Nye med henblik på at fremme fællesskaber, yde en modvægt mod stigende tendenser omkring ensomhed og skabe større tryghed.

Vi gennemgår fortsat løbende vores ejendomme i den eksisterende portefølje med henblik energioptimering. Det primære fokus for disse gennemgang er belyningsforhold, unødigt varmetab fra tekniske installationer samt styring og regulering. Vores tilgang er praktisk og konkret.

I Nye er der tinglyst deklARATION om forbud mod at salte, gødske samt sprøjte på alle byens tilhørende arealer som er kommuneplanlagt til fremtidig byudvikling. Samspillet mellem at passe på naturen, opsamle regnvand til genbrug og det at lade byen udvikle sig naturligt har en stor positiv effekt på biodiversiteten i Nye. Netop biodiversitet spiller en helt central rolle i Nyes udvikling. Fra oprindeligt at have været kornmark har vi konstateret et rigt dyre og planteliv efter at naturen mellem bygningerne har fået lov at være natur. Nyes regnvandsbassiner har således også en vand- og naturkvalitet der er langt bedre end tilsvarende andre steder. Vi

startede med at konstatere, at der fandtes Stor Vandsalamander i det øverste af Nyes regnvandsbassinger. Denne kan vi konstatere nu har spredt sig til de øvrige bassiner. Den Store Vandsalamander er en truet dyreart som der flere steder i landet laves naturgenopretningsprojekter for at tiltrække og bevare. I Nye bor den i vores tekniske regnvandsinstallation. At der i et teknisk anlæg kan være de rette betingelse tilstede for at den Store Vandsalamander kan trives, viser os, at det er muligt at lave relativt intens byudvikling uden at gå på kompromis med naturen.

Vi har stort fokus på hvorledes vi transporterer os i internt i virksomheden. Vi cykler, hvor det er muligt, og har omlagt vores transport til primært at foregå med elbiler og et begrænset antal hybridbiler. Varevogne i Tækker Ejendomsservice og Gjellerupvejens Maskinsnedkeri er udskiftet til el-biler. Der er indkøbt 2 yderligere elbiler til transport på kontoret. Bildriften hos Tækker er fortsat samlet i selskabet Wemoov, som også står for delebilsordningerne i Nye samt på kontoret Toldkammeret.

Både beboerne i Nye samt medarbejdere hos Tækker benytter delebilsordningen.

Det er samlet set vores vurdering, at nævnte aktiviteter i 2022/23 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

I 2023/24 vil vi fortsætte og udvikle det arbejde vi har i gang og have fokus på at forbedre os inden for de områder vi arbejder, og særligt udbredelse og forbedring af infrastruktur og ladeløsninger i Nye vil have vores fortsatte fokus.

### **Medarbejderforhold og sociale forhold: Tækker som tilvalg og ansvar for særlige grupper**

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende medarbejderforhold er stressrelaterede sygdomsforløb samt arbejdsulykker eller at vores medarbejdere ikke føler sig motiverede.

Vi har generelt fokus på ovenstående og via løbende dialog om arbejdsprocesser og sikkerhed forsøger vi at minimere risikoen for at disse forhold indtræffer. Vi ønsker hos Tækker aktiv at opretholde en arbejdsplads der fortsat kan tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere.

Tækker har gennem mange år haft en personalehåndbog som løbende et tilpasset, justeret og opdateret. Denne udleveres til alle medarbejdere ved ansættelse og den er et bilag til alle ansættelseskontrakter. Vores ønske er at holde og bevare de langsigtede relationer også internt for medarbejderne. Medarbejderne er den vigtigste ressource til fremdrift og udvikling, og derfor arbejder vi konstant på at sikre et sundt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Som ledelse prioriterer vi at være tilgængelige for en løbende dialog omkring opgaveløsninger eller om det der er svært. Vi forsøger at være åbne og transparente i vores tilgang og i vores dialog således der er tryghed og plads til at tage nogle individuelle hensyn.

Vi har et erklæret mål om fortsat at være en eftertragtet arbejdsplads for både administrative, ingeniørmæssige og ledelsesmæssige arbejds kræfter. Desuden vil vi gerne hvert år deltage i uddannelsen af nye medarbejdere i form af elever og praktikanter både unge og ældre. Derfor søger vi, at disse grupper er repræsenteret i flest mulige afdelinger.

Grupper, der kan have svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet, forsøger vi at finde en plads til i organisationen, som vores del af vores samfundsansvaret. Nogle skal blot bruge en platform til at finde fodfæste på og andre er hos os i længere perioder. Vi arrangerer endvidere forskellige sociale aktiviteter såsom løb,



studieture, sociale arrangementer samt sommer- og vinterfester i Danmark og udlandet. Vi har endvidere en sundhedsforsikring for alle medarbejdere og der udarbejdes en årlig arbejdspladsvurdering (APV).

Tækker har de seneste år arbejdet med at den 1. fredag i hver måned er en fridag. Denne dag er med til at give en lidt længere pause og frigiver noget energi på andre tidspunkter.

Vi vurderer, at vores indsats i 2022/23 har bidraget til at opretholde gode medarbejderforhold.

I det kommende år vil vi fortsætte med at have fokus herpå.

### **Menneskerettigheder**

Menneskerettigheder, herunder seksuelle krænkelser, er et fokusområde i vores daglige arbejde. Dette gælder både vores medarbejdere samt medarbejdere hos vores samarbejdspartnere, f.eks. leverandører. Vi vurderer derfor, at den væsentligste risiko vedrørende menneskerettigheder er at en medarbejder føler sig diskrimineret / krænket eller at en samarbejdspartner ikke udviser den fornødne tolerance i forhold til andre menneskers race eller seksuelle orientering. Hvis risikoen indtræffer kan det medføre overtrædelse af gældende lovgivning på området vedrørende menneskerettigheder samt seksuelle krænkelser. Vi har ikke en særskilt politik på området, men vi har en nul-tolerance vedrørende overtrædelser af menneskerettigheder samt krænkelser. Grunden til at vi ikke har en særskilt politik er blandt andet, at vi har en række faste samarbejdspartnerne, som vi har arbejdet sammen med i flere år, og vi har i fællesskab fokus på at sikre gode vilkår og godt samarbejde. Vi har endvidere ikke konstateret overtrædelser vedrørende menneskerettigheder eller krænkelser i Tækker tidligere og således heller ikke i regnskabsåret i 2022/23.

Menneskerettigheder vil fortsat være vores fokus i de kommende år.

### **Kunderelationer og fokus på etiske retningslinjer**

Tækker lever i den primære drift af at udleje erhvervsarealer til virksomheder og boliger til private med alle de services, dette indebærer. Vi tilstræber, at bevare længerevarende lejeforhold og konstruktiv dialog med vores kunder. Det er indlysende, at også den gode relation kræver, at man værner om den. Det gør vi i Tækker, hvor nogle af vores grundværdier er gensidig respekt og at vi forsøger at sætte os i kundernes sted. Vi leverer en god kvalitet målrettet vores kunders behov, faglig sparring og så overholder vi de aftaler vi indgår. Det gælder ikke kun for kunder, men også for samarbejdspartnerne, leverandører, offentlige myndigheder herunder kommuner og øvrige, som er i kontakt med.

I forlængelse af vores kunderelationer har vi også fokus på korrupsion og bestikkelse. Vi vurderer, at den væsentligste risiko i denne forbindelse er, såfremt en medarbejder måtte anvende midler såsom gaver eller unødigt repræsentation til at opnå en uberettiget fordel hos en samarbejdspartner eller interessent eller omvendt. Hvis denne risiko indtræffer, kunne det medføre bøde og straf for overtrædelse af lovgivningen.

Vi gør en dyd ud af at passe vores arbejde, ikke udøve lobbyisme, ej udøve politisk involvering, ikke skyldte hverken venne- eller økonomiske tjenester. Vi vil være attraktive i kraft af vores indsats, idéer samt ordholdenhed og ikke på grund af tjenester.

Vi stiller ikke kun store krav til os selv. Vi stiller også krav til vores samarbejdspartnerne, leverandører, underleverandører og underentreprenører vedrørende løn-, arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø. Vores medarbejderhåndbog omfatter et sæt etiske retningslinjer, som er gældende for virksomheden og samtlige medarbejdere. Det har stor betydning for både kvaliteten af vores arbejde men også i forhold til interne som eksterne relationer. Der er således regler for repræsentation samt en

formuleret politik for eksempelvis modtagelse af gaver fra eksterne samarbejdspartnere. Gaver til koncernens ledelse og medarbejdere indgår i en fælles pulje som vi trækker lod om ved forskellige lejligheder i løbet af året.

Vi er ikke bekendt med overtrædelser af vores etiske retningslinjer i 2022/23 og det vil også være vores tilgang for de kommende år at undgå dette.

### Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Det øverste ledelsesniveau består af et medlem, hvor der for nuværende ikke er planer om udskiftning.

Tækker ønsker at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveau. Dette forventes at ske inden for 2-3 år. Den nuværende kønsfordeling er påvirket af, at Tækker befinder sig i en branche med en naturlig overvægt af mænd.

Vi sørger for, at stillingsopslag appellerer til begge køn. Det vil dog altid være kandidatens faglige og personlige kompetencer, der bliver udslagsgivende for ansættelse og ikke kønnet. Generelt for Tækker koncernen er kønsfordelingen 50% kvinder og 50% mænd.

### Ledelsens sammensætning

	2022/23	2023/24	Måltal
Samlet ledelse	6	5	6
Mænd %	67%	80%	67%
Kvinder %	33%	20%	33%

### Redegørelse for politik for dataetik

Mange af virksomhedens processer og arbejdsgange er funderet i virksomhedens IT systemer. Derfor er vi også opmærksomme på, hvordan medarbejderne håndterer og behandler disse data. Dette er derfor også beskrevet i virksomhedens medarbejderhåndbog. Vi ønsker også på dette område at fremstå som en seriøs samarbejdspartner, hvor sikkerhed og etik har høj prioritet.

Der er i virksomheden udarbejdet en omfattende dokumentation i relation til GDPR, som er i gang med at blive udrullet. Bl.a. er udarbejdet standarddokumenter, hvor kunder, medarbejdere og andre samarbejdspartnere underrettes om, hvordan data anvendes.

Vi anvender eksternt anerkendt serviceprovider til at overvåge og sikre vores data.

### Begivenheder efter balancedagen

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

# Koncernens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Nettoomsætning	2	208.767	289.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		114.391	812.286
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		7.693	0
Andre driftsindtægter		1.402	734
Vareforbrug		(24.802)	(102.844)
Andre eksterne omkostninger	3	(59.448)	(58.486)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>248.003</b>	<b>941.252</b>
Personaleomkostninger	4	(42.298)	(39.545)
Af- og nedskrivninger		(5.476)	(3.996)
<b>Driftsresultat</b>		<b>200.229</b>	<b>897.711</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(218)	(2.629)
Andre finansielle indtægter	5	42.754	52.898
Andre finansielle omkostninger	6	(64.459)	(79.759)
<b>Resultat før skat</b>		<b>178.306</b>	<b>868.221</b>
Skat af årets resultat	7	(32.916)	(189.158)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>145.390</b>	<b>679.063</b>

# Koncernens balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Erhvervede licenser		303	441
Erhvervede lignende rettigheder		2.500	2.500
<b>Immaterielle aktiver</b>	9	<b>2.803</b>	<b>2.941</b>
Grunde og bygninger		158.690	131.367
Investeringsejendomme		7.066.075	6.786.301
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.926	26.129
Forudbetalinger for materielle aktiver		3.724	0
<b>Materielle aktiver</b>	10	<b>7.250.415</b>	<b>6.943.797</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.952	2.170
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.739	2.755
<b>Finansielle aktiver</b>	11	<b>5.691</b>	<b>4.925</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.258.909</b>	<b>6.951.663</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		2.532	53.546
Aktiver bestemt for salg		15.130	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>17.662</b>	<b>53.546</b>

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.665	3.955
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.316	13.835
Andre tilgodehavender		26.252	29.680
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		183	0
Periodeafgrænsningsposter	12	63	66
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.479</b>	<b>47.536</b>
<hr/>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.016	133.484
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>27.016</b>	<b>133.484</b>
<hr/>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>149.232</b>	<b>235.876</b>
<hr/>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>238.389</b>	<b>470.442</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>7.497.298</b>	<b>7.422.105</b>
<hr/>			

**Passiver**

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Overført overskud eller underskud		650.112	852.269
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>650.237</b>	<b>860.394</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>3.388.116</b>	<b>3.040.969</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>4.038.353</b>	<b>3.901.363</b>
Udskudt skat	13	565.946	575.872
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>565.946</b>	<b>575.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.115.379	2.080.776
Bankgæld		302.961	249.923
Deposita		6.728	4.916
Modtagne forudbetalinger fra kunder		794	582
Anden gæld		103.811	129.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>2.529.673</b>	<b>2.465.315</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	87.203	89.318
Bankgæld		58.479	255.194
Deposita		37.005	34.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.366	12.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.135	15.808
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.082	660
Skyldig skat		69.520	44.976
Anden gæld		78.536	26.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>363.326</b>	<b>479.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.892.999</b>	<b>2.944.870</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.497.298</b>	<b>7.422.105</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	16		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

Koncernforhold	20
Dattervirksomheder	21

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital primo	125	852.269	8.000	860.394	3.040.969
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(8.000)	(8.000)	(400)
Øvrige egenkapitalposterings	0	(220.557)	0	(220.557)	220.557
Årets resultat	0	18.400	0	18.400	126.990
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>650.112</b>	<b>0</b>	<b>650.237</b>	<b>3.388.116</b>
					<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo					3.901.363
Udbetalt ordinært udbytte					(8.400)
Øvrige egenkapitalposterings					0
Årets resultat					145.390
<b>Egenkapital ultimo</b>					<b>4.038.353</b>



# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Driftsresultat		200.229	897.711
Af- og nedskrivninger		5.476	3.996
Ændringer i arbejdskapital	15	95.576	324.920
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(114.391)	(812.286)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>186.890</b>	<b>414.341</b>
Modtagne finansielle indtægter		42.754	52.896
Betalte finansielle omkostninger		(64.459)	(79.757)
Refunderet/(betalt) skat		(750)	(7.255)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>164.435</b>	<b>380.225</b>
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(340)
Køb mv. af materielle aktiver		(392.085)	(604.848)
Salg af materielle aktiver		194.507	375.987
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(197.578)</b>	<b>(229.201)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(33.143)</b>	<b>151.024</b>
Optagelse af lån		202.359	403.394
Afdrag på lån mv.		(115.411)	(305.649)
Udbetalt udbytte		(8.400)	(5.400)
Ændring i kortfristet bankgæld		(196.715)	(57.798)
Køb af ejerandel		0	(150.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(41.802)	72.131
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(159.969)</b>	<b>(43.322)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(193.112)</b>	<b>107.702</b>
Likvider primo		369.360	261.658
<b>Likvider ultimo</b>		<b>176.248</b>	<b>369.360</b>

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	149.232	235.876
Værdipapirer	27.016	133.484
<b>Likvider ultimo</b>	<b>176.248</b>	<b>369.360</b>

---

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Nettoomsætning

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Danmark	203.475	281.304
Tyskland	5.292	8.258
<b>Geografiske markeder i alt</b>	<b>208.767</b>	<b>289.562</b>

## 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	3.968	3.780
Skatterådgivning	956	1.041
Andre ydelser	1.382	1.328
	<b>6.306</b>	<b>6.149</b>

## 4 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	36.241	34.831
Pensioner	3.113	2.823
Andre omkostninger til social sikring	1.434	1.188
Andre personaleomkostninger	1.510	703
	<b>42.298</b>	<b>39.545</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>65</b>	<b>61</b>
---	-----------	-----------

## 5 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.746	5.919
Dagsværdireguleringer	7.659	0
Øvrige finansielle indtægter	32.349	46.979
	<b>42.754</b>	<b>52.898</b>

**6 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	13.830	286
Valutakursreguleringer	614	0
Dagsværdireguleringer	9.527	37.701
Øvrige finansielle omkostninger	40.488	41.772
	<b>64.459</b>	<b>79.759</b>

**7 Skat af årets resultat**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	40.973	10.200
Ændring af udskudt skat	(9.926)	177.297
Regulering vedrørende tidligere år	1.869	1.661
	<b>32.916</b>	<b>189.158</b>

**8 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	8.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	10.000
Overført resultat	18.401	122.946
Minoritetsinteressers andel af resultatet	126.989	538.117
	<b>145.390</b>	<b>679.063</b>

**9 Immaterielle aktiver**

	<b>Erhvervede licenser t.kr.</b>	<b>Erhvervede lignende rettigheder t.kr.</b>
Kostpris primo	827	2.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>827</b>	<b>2.500</b>
Af- og nedskrivninger primo	(386)	0
Årets afskrivninger	(138)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(524)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>303</b>	<b>2.500</b>

## 10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	131.592	4.997.040	33.895	0
Overførsler	20.071	86.139	(676)	(105.534)
Tilgange	8.499	271.568	2.760	109.258
Afgange	(156)	(131.484)	(7.174)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>160.006</b>	<b>5.223.263</b>	<b>28.805</b>	<b>3.724</b>
Af- og nedskrivninger primo	(225)	0	(7.766)	0
Overførsler	205	0	428	0
Årets afskrivninger	(1.296)	0	(4.055)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	4.514	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.316)</b>	<b>0</b>	<b>(6.879)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	1.789.261	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	114.391	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(60.840)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.842.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>158.690</b>	<b>7.066.075</b>	<b>21.926</b>	<b>3.724</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Koncernens ejendomsstyper består af nedenstående 4 kategorier.

- Ejendomme i Danmark værdiansat efter den afkastbaserede model.
- Udviklingsjord i Danmark værdiansat til forventede pris for en byggeretsmeter.
- Landbrugsjord værdiansat til kostpris.
- Ejendomme i Tyskland værdiansat til kvm pris.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør et vægtet gennemsnit på ca. 4,24% pr. 30.09.2023 mod 3,69% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 447 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 567 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 180 mio.kr. Ejendommene målt efter den afkastbaserede model udgør 4.294.992 t.kr. Ejendommene består af blandet erhvervs- og beboelsesudlejning med hovedvægten på beboelsesudlejning. Ejendommene er primært beliggende i Aarhus og København, mens enkelte ejendomme også ligger i mindre jyske byer.

Koncernen har endvidere landarealer omkringliggende "Nye", samt øvrige jordarealer. Jordarealerne er erhvervet med henblik på koncernens udvikling af bydelen "Nye". Selskabets jordarealer er opdelt i forskellige kategorier, og værdiansat ud fra følgende parametre:

Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter der forventes at kunne opnås tilladelse til. Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeret afhængigt af de forskellige områders modenhed i forhold til om der foreligger en lokalplan for området eller hvornår forventet lokalplan vil foreligge indenfor en årrække. Byggeret m<sup>2</sup> er værdiansat i intervallet 1.500-4500 kr/m<sup>2</sup>. Arealer uden for rammeområdet er værdiansat til kostpris. Gennemsnitlig byggeretspris er i alt: 1.600 kr/m<sup>2</sup>

Arealerne er som følge heraf værdiansat ud fra sammenlignelige arealer i området omkring byen, samt hvad lignende grunde er solgt til omkring Århus.

Derudover er der optaget ejendomme til kostpris eller salgsværdi, idet de enten lige er købt eller solgt efter statusdagen.

Den samlede værdi af ejendomme, der er optaget til kostpris, salgsværdi eller jordarealer er opgjort til samlet 2.553 mio.kr.

Koncernen har erhvervet sig landbrugsarealer inkl. skovarealer som er værdiansat ud fra nedenstående principper:

Koncernens skovareal udgør 200 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 150.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 2.000 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 2.000 t.kr.

Koncernens agerjord areal er værdiansat ud fra det samlede areal i hektar og en skønnet prissætning pr. ha. Agerjord arealet udgør 49 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 180.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 490 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 490 t.kr.

Koncernens engjord areal er værdiansat ud fra det samlede areal i hektar og en skønnet prissætning pr. ha. Engjord arealet udgør 20 ha og er værdiansat til en pris pr. ha på 156.000 kr./ha. En forøgelse af prisen pr. ha på 10.000 kr./ha vil forøge dagsværdien af jordarealet med 200 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. ha på 10.000 kr./ha vil reducere dagsværdien af jordarealet med 200 t.kr.

Restporteføljen i Tyskland vedrører en ejendom beliggende i Berlin der anvendes til boligudlejning, denne er værdiansat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin, på grundlag af m<sup>2</sup> priser på 3.200€. Den samlede markedsværdi af den tyske ejendom er opgjort til 61 mio.kr. En forøgelse af m<sup>2</sup> prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 6,13 mio.kr. En formindskelse af m<sup>2</sup> prisen med 10% vil reducere værdien med 6,13 mio.kr.

Der har i regnskabsåret været mindre tomgang for enkelte lejermål i koncernens ejendomme i forbindelse med fra- og indflytning.

For lejermål med boligudlejning kan lejer opsiges lejermålet med 3 måneders varsel. For erhvervslejermål gælder der som hovedregel et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Som udgangspunkt er lejermålet uopsigeligt for udlejer.

## 11 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	4.799	2.755
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.799</b>	<b>2.755</b>
Dagsværdireguleringer	0	984
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>984</b>
Nedskrivninger primo	(2.629)	0
Andel af årets resultat	(218)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.847)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.952</b>	<b>3.739</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsudviklingselskabet Skæring NORD ApS	Aarhus	50,00

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af omkostninger der er betalt, men endnu ikke er indregnet i resultatopgørelsen.

## 13 Udskudt skat

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Immaterielle aktiver	33	36
Materielle aktiver	736.478	722.962
Forpligtelser	(320)	(378)
Fremførbare skattemæssige underskud	(170.245)	(146.748)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>565.946</b>	<b>575.872</b>

Bevægelser i året	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Primo	566.807	399.781
Indregnet i resultatopgørelsen	(861)	176.091
<b>Ultimo</b>	<b>565.946</b>	<b>575.872</b>

## 14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.859	64.318	2.115.379	1.847.145
Bankgæld	9.785	0	302.961	263.821
Deposita	0	0	6.728	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	794	0
Anden gæld	25.559	25.000	103.811	71.254
	<b>87.203</b>	<b>89.318</b>	<b>2.529.673</b>	<b>2.182.220</b>

## 15 Ændring i arbejdskapital

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	35.884	313.214
Ændring i tilgodehavender	3.057	11.369
Ændring i leverandørgæld mv.	56.635	337
	<b>95.576</b>	<b>324.920</b>

## 16 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede Værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	27.016
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	740

## 17 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	78	78

## 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Værdi af ejendomme pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld udgør 4,9 mia. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2,2 mia. kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 27 mio. kr. stillet til sikkerhed.

Bankgælden udgør pr statusdagen 338 mio kr.

## 19 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.



Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 20 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tæktersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 41602740

## 21 Dattervirksomheder

### **Tæktersminde Holding ApS ejer direkte 100% af**

Tæktersminde Holding 2 ApS, Aarhus, 100%

Ejendomsselskabet Marselisborg Allé 27 ApS, Aarhus, 100%

### **Tæktersminde Holding 2 ApS har bestemmende indflydelse over (100% af stemmerne)**

Tæktersminde ApS, Aarhus, 11,11%

### **Tæktersminde ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

Tækker Europa A/S, Aarhus, 100%

### **Tækker Europa A/S har kapitalandele i følgende selskaber:**

#### **J.T. Århus ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

Ejendomsselskabet Brammersgade 12 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Lundingsgade 7-9 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Sølystgade 27 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 31 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

Ejendomsselskabet Mejlgade 42-44 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

#### **Contravel ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

ES Skejbyparken ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

ES Vesterbro Torv 1-3 ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

#### **Nye Holding ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

Solbakken Etape 1.6 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Solbakken Etape 1.1 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Svinget Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Solsikken Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Sneglehusene ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Høvej 62 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Høvej 52 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Høvej 50 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Høvej 36 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Elstedvej 87 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Solbakken ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Larsmindevej 29 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Larsmindevej 35 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Elstedvej 81 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

Ejendomsselskabet Elevej 84 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 85 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 102 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 116 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 89 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 80 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 75 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Solsikkevænget C1-C22 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Kantarelvænget FM1-FM28 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 71 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Elstedvej 73 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS  
Ejendomsselskabet Renseværket ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

#### **JTHG Holding ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber**

ES Lyøgade 9 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Fåborggade 20 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Høegh-Guldbergsgade 37 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Chr. Wærumsgade 7 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Jægergårdsvej 47 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Lars Kruses Gade 3 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES De Mezas Vej 5 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Bissensgade 7 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS  
ES Brendstrupvej 8 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS

#### **Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber**

Ejendomsselskabet Graham Bells Vej 17A ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Frederiksgade 86 (Parkering) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Nørrebrogade 22-26 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Skæringvej 134 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Frederiksgade 88 (Hotel) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Christiansgade 4 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Vester Allé 6 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Lille torv 2 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Frederiksgade 94 (Rema) ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 15 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS  
Ejendomsselskabet Fiskerivej 12 ApS, 100% ejet af Holdingselskabet af 1. oktober 2020 ApS

#### **Holdingselskabet Marselisborg Allé 3A ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

Ejendomsselskabet Marselisborg Allé 3A ApS, Aarhus, 100% ejet af Holdingselskabet Marselisborg Allé 3A ApS

#### **Nyma Holding A/S, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber**

Nyma Foodlab ApS, Aarhus, 100% ejet af Nyma Holding A/S  
Nyma Svinget ApS, Aarhus, 100% ejet af Nyma Holding A/S

#### **Selskaber ejet direkte af Tækker Europa A/S**

Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 47&51 ApS, Aarhus, 100%

Ejendomsselskabet Mejlgade 27-29 ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Ejendomsservice ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS, Aarhus, 100%  
Toldkammeret ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Graven 21 ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Administration ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mandhusvej 18 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 50 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Ahlefeldtsgade ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 57-59 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skovvejen 2 ApS, Aarhus, 100%  
Oasis Bay ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Aarhus, 80%  
Ejendomsselskabet Jyllands Allé 5 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Klosterport 6/Nørre Alle 23C ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Media ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Ejendomsformidling ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Lars Kruses Gade 2B ApS, Aarhus, 100%  
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100%  
Berlin Boligformidling ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Marienlystvej 28 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Nørreport 17 ApS, Aarhus, 100%  
Finans Aarhus ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Paradisgade 4 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Vejlegade 10 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Stadion Allé 42-44 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Dalgas Avenue 11 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Hallsti-Istedgade ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Natur ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Odensegade 22 ApS, Aarhus, 100%  
European Cargo ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Badstuegade 1E ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Studsgade 33 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 25 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Marselisborg Alle' 27-29 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Randersvej 395 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Pakhus 13 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 43A ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Olof Palmes Alle' 37-39 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Nørreport 26 A/S, Aarhus, 100%

Ejendomsselskabet Molsgade 4 ApS, Aarhus, 100%  
HusetCarmel ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Hans Broges Gade 31 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 95 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 39 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Henrik Pontoppidans Gade 4, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Mejlgade 52 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 41 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Montanagade 55 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Ålborggade 15A ApS, Aarhus, 100%  
Wemoov ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Montanagade 64 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Bogensegade 11 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Rudolph Wulffs Gade 11 ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Berlin ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skovlundvej 7 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Balsgårdsvej 9 ApS, Aarhus, 100%  
Tækker Irland ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Fåborggade 11 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skovlundvej 21 & 31 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Marienlyst 36 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Janus la Cours Gade 10A ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Heibergsgade 7 ApS, Aarhus 100%  
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade 41 ApS, Aarhus 100%  
Ejendomsselskabet Gl. Kongevej 22, Ans ApS, Ans, 100%  
HTT Konsulenter ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Skovvejen 11 ApS, Aarhus 100%  
Tækker Grønland ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet III af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet II af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Gjellerupvej 85 ApS, Aarhus, 100%  
Ejendomsselskabet Elevvej 99 ApS, Aarhus, 100%  
Gjellerup Tømrer & Snedker ApS, Aarhus, 100%

#### **Tilknyttede virksomheder udlandet**

##### **Ejet via Tækker Berlin ApS (Tækker Berlin ApS ejer 90%, Tækker Europa ApS 10%)**

Pink Tulip GmbH, Berlin  
Pink Rose GmbH, Berlin  
Red Rose GmbH, Berlin

##### **Ejet 100% af Tækker Irland ApS**

Carbury and Cold Island Air LTD, Irland

##### **Ejet 100% af Tækker Europa ApS**

Black Rose GmbH, Berlin  
PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(38)	(1.032)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(38)</b>	<b>(1.032)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.286	136.187
Andre finansielle indtægter	1	2.514	894
Andre finansielle omkostninger	2	(4.056)	(3.829)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.706</b>	<b>132.220</b>
Skat af årets resultat	3	1.694	8.726
<b>Årets resultat</b>	4	<b>18.400</b>	<b>140.946</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		642.216	991.804
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>642.216</b>	<b>991.804</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>642.216</b>	<b>991.804</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.919	22.235
Andre tilgodehavender		78	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		348	653
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.345</b>	<b>22.888</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.345</b>	<b>22.888</b>
<b>Aktiver</b>		<b>736.561</b>	<b>1.014.692</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022/23</b> <b>t.kr.</b>	<b>2021/22</b> <b>t.kr.</b>
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		190.854	390.442
Overført overskud eller underskud		459.259	461.827
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000
<b>Egenkapital</b>		<b>650.238</b>	<b>860.394</b>
Anden gæld		0	51.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>51.969</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.323	77.329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>86.323</b>	<b>102.329</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>86.323</b>	<b>154.298</b>
<b>Passiver</b>		<b>736.561</b>	<b>1.014.692</b>
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	125	390.442	461.827	8.000	860.394
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	2.693	(2.693)	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(8.000)	(8.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(220.556)	0	0	(220.556)
Årets resultat	0	18.275	125	0	18.400
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>190.854</b>	<b>459.259</b>	<b>0</b>	<b>650.238</b>



# Modervirksomhedens noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.514	894
	<b>2.514</b>	<b>894</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.276	1.726
Renteomkostninger i øvrigt	780	2.103
	<b>4.056</b>	<b>3.829</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(348)	(652)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.346)	(8.074)
	<b>(1.694)</b>	<b>(8.726)</b>

## 4 Forslag til resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	8.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	5.000
Overført resultat	18.400	127.946
	<b>18.400</b>	<b>140.946</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>
Kostpris primo	601.362
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(150.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>451.362</b>
Opskrivninger primo	390.442
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(245.430)
Egenkapitalreguleringer	27.567
Andel af årets resultat	18.275
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>190.854</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>642.216</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.</b>
Anden gæld	25.000
	<b>25.000</b>

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 9 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål samt omsætning fra øvrige tjenesteydelser. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet, øvrige tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

### Vareforbrug

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Dagsværdien for de tyske ejendomme samt enkelte danske ejendomme opgøres ved anvendelse af m2 priser gældende i markedet.

Selskabets investeringsjendomme i form af jordarealer måles efter følgende principper:

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt jordareal på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m2. Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi,

hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationværdi, hvis denne er

lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle



værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.