



Tækkesminde Holding ApS

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

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2023

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021/22	17
Koncernens balance pr. 30.09.2022	18
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021/22	21
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22	22
Koncernens noter	24
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021/22	34
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2022	35
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22	37
Modervirksomhedens noter	38
Anvendt regnskabspraksis	41

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækkersminde Holding ApS

Hack Kampmanns Plads 1-3

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41602740

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022 for Tækkersminde 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. 30.09.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2023

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Aarhus, den 28.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Kasper Vestergaard Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	289.562	176.686	143.018
Bruttoresultat	941.252	996.513	474.424
Driftsresultat	897.711	950.081	439.492
Resultat af finansielle poster	(26.861)	23.996	(24.657)
Årets resultat	679.063	760.603	386.948
Årets resultat ekskl. minoriteter	140.946	76.066	38.638
Balancesum	7.422.105	6.633.766	4.899.479
Investeringer i materielle aktiver	603.849	798.969	4.133.510
Egenkapital	3.901.363	3.377.700	2.623.497
Egenkapital ekskl. minoriteter	860.394	538.204	466.138
Pengestrømme fra driftsaktivitet	380.225	17.437	31.437
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(229.201)	(803.285)	(803.285)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(43.322)	752.325	738.325
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	48	58	48
Nøgletal			
Bruttoavance (%)	325,00	564,00	332,00
Nettomargin (%)	233,00	430,00	271,00
Egenkapitalforrentning (%)	19,00	14,00	8,00
Likviditetsgrad (%)	95,00	122,00	128,00
Afkastningsgrad (%)	13,00	16,00	9,00
Overskudsgrad (%)	309,00	538,00	307,00
Soliditetsgrad (%)	12,00	8,00	10,00

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

Bruttoavance (%):

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

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

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

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 2021/22 et resultat på t.kr 868.221 før skat.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og udviklingsjord udgør t.kr. 812.286. Heraf udgør den væsentligste del regulering af udviklingsjord.

Investeringer

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

Der er modsat indkøbt 2 velbeliggende ejendomme i Aarhus herunder Paradisgade 4-6 og Studsgade 33 der senest husede arkitektskolen. Et sammenhængende historisk bygningskompleks et attraktivt sted i byen som passer godt til porteføljen af både ejendomme og kommende lejere.

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 Sneglehusene, omfattende 93 boliger, færdiggjort og stod klar til indflytning d. 1. december 2021. I Sneglehusene er ca. 50 % af boligerne, målt på m², solgt og de øvrige ca. 50 % er udlejet og indgår således i Tækkers ejendomsportefølje som øvrige udlejningsejendomme. Umiddelbart efter regnskabsårets afslutning er Svinget, bestående af 61 boliger, en hotellejlighed, et fælleshus for Nyes beboere samt en ny dagligvare butik til NYMA, afleveret og salg og udlejning pågår.

Ud over ovenstående er der igangsat projektering af 2 projekter bestående af ca. 200 boliger som tegnes af CEBRA samt Dorte Mandrup. Kendetegnende for begge projekter er at de består af en blanding af stablede rækkehuse og enkelte lejligheder og konstrueres 100 % i træ. Der forventes byggetilladelse i løbet af foråret 2023.

Frem mod regnskabsårets afslutning blev solgt af de sidste tyske ejendomme i Berlin, på nær en enkelt ejendom beliggende på Paul-Lincke-Ufer i Kreuzberg, effektueret.

Finansiering

Koncernens finansiering er hovedsageligt fastforrentede 1% og 1,5% realkreditlån med afdrag.

Der er foretaget nogle få låneomlægninger til kort variabel rente, hvor kursgevinsten har været attraktiv. Disse lån udgør under 5% af porteføljen.

Belåningsgraden udgør i gennemsnit omkring 60% 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 2021/22 er det primære resultat tilfredsstillende.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør t.kr 85.425, 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.

Aktivitetsniveauet i Nye forventes at være på samme niveau som i indeværende regnskabsår, da nye projekter igangsættes når igangværende projekter afsluttes.

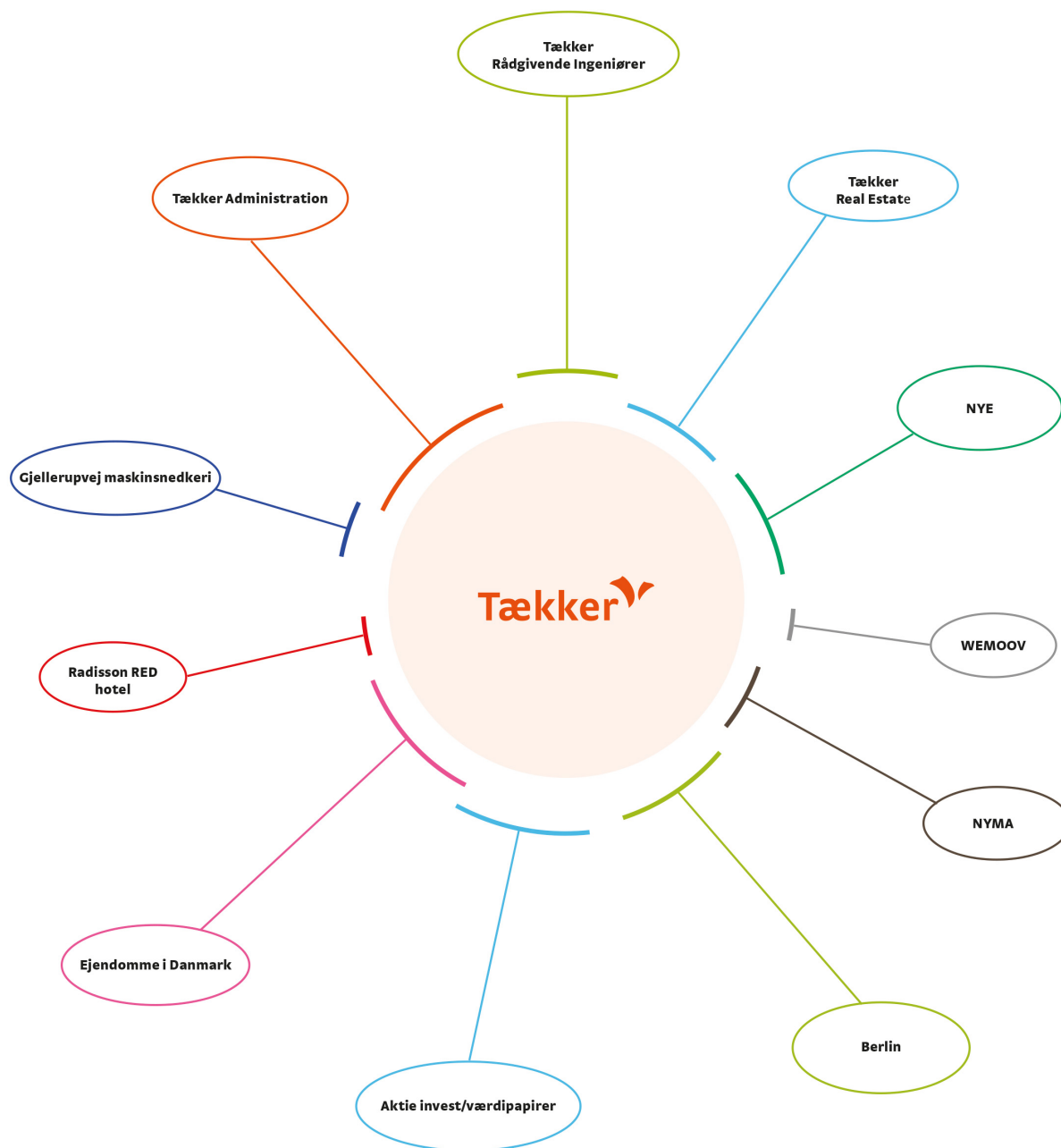
I det kommende år forventes et positivt resultat af den ordinære drift på samme niveau som indeværende år.

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 social ansvarlighed som en 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 en ordentlig udlejer, en dygtig samarbejdspartner samt at 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 erhvervsjendomme 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 rådgiverydelser.

Tækker er en privatejet virksomhed hvor ejeren Jørn Tækker, ud fra en stærk iværksætter dreven ånd og 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, særlige projekter samt at forene balancen mellem passion, hensyn og forretning kendetegner virksomheden og i særdeleshed ideerne for byen Nye.

Tækker er drevet af mennesker til mennesker. Den nære 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 vist sig at være et aktivt socialt samlingspunkt i byen. Det er tydeligt at selvom byen med Svingets færdiggørelse foreløbigt kun indeholder 225 boliger så er bylivet kommet til Nye sammen med NYMA. Det er stedet man mødes og hvor man kan være både til fællesspisning men også på en hjemmearbejdsdag hvor man kan sidde med en computer i butikken i fred og ro og blot mærke tilstedeværelsen af andre. Herudover er der etableret beboerhuse rundt i bebyggelserne hvor Nyes indbyggere kan mødes til forskellige aktiviteter. Det har skabt en masse beboerdrevet, formelt og uformelt, foreningsliv hvor det er nemt og ligetil at danne eller udvikle sociale relationer. Byudvikling kræver meget mere og meget andet end stablede kasser med vinduer og hoveddøre. Disse aktiviteter udenfor boligerne, i mellemrummet mellem boligerne, i NYMA og i kommende fælleshuse, vil vi løbende udvikle og forbedre over de næste mange år.

Tækkers tilgang til byudvikling i Nye blev umiddelbart efter regnskabsårets afslutning anerkendt med tildelingen af Byplanprisen 2022. Tækker blev tildelt prisen i samarbejde med Aarhus Kommune og Aarhus Vand og anerkender Nye for at sætte nye standarder for fremtidens bæredygtige bysamfund gennem konkrete løsninger der skaber plads til natur, fællesskab og biodiversitet. Byplanprisen, der bredt regnes som den mest prestigefyldte i Danmark, tildeles af Dansk Byplanlaboratorium samt Arkitektforeningen og det er første gang den tildeles en privat virksomhed.

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 efterspørges.

I det forløbne år har Corona- en sluppet grebet i dagligdagen, også hos Tækker. Vi havde fra Coronas begyndelse en strategi om at udvise fleksibilitet særligt i relation til kunder og lejere i de hårdest ramte brancher. Disse tiltag har været med til at sikre vores virksomhed mod væsentlige negative påvirkninger som følge heraf.

I kalenderåret 2022 har Tækker desuden besluttet ikke at NPI regulere vores boliglejere som en konsekvens af den øgede inflation. Tækker er i en situation, med primært fastforrentede lån som tidligere beskrevet, hvor omkostningsniveauet for vores boligejendomme ikke er påvirket i væsentlig grad. Det synes vi skal komme vores lejere til gode således huslejen fastholdes i en periode hvor samtlige leveomkostninger stiger.

Miljø og klima

Vi vurderer, at den væsentligste risiko vedrørende miljø og klima fortsat kan være at vi belaster miljøet unødigt, f.eks. som følge af utidssvarende energiløsninger eller f.eks. brug af uhensigtsmæssige byggematerialer og produkter til opførelse eller reovering 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.

Endvidere er drift af byggepladser ressourcekrævende både i forhold til energiforbrug og spild af materialer. I de entreprisekontrakter vi indgår i Nye er det skrevet ind at overskudsmaterialer skal samles ind med henblik på genanvendelse.

I Nye er Renseværket sat i drift og alt overfladevand som samles i Nyes centrale regnvandsbassiner distribueres herfra tilbage til 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. Det har vist sig at 40 % af Nyes samlede vandforbrug udgøres af forbrug til toiletskyl og tøjvask. I Nye sparer man således grundvandsressourcen 40 % i forhold til traditionelle drikkevandsforsynede boligområder.

Nye er siden starten i 2006 blevet 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 med udgangen af 2023. I denne lokalplan er fokus på nedsat privatbilisme skærpet. Gennem Nyes nærhed til letbanen samt et gennemtænkt 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 følgerigt afledt co2 udledning.

I forlængelse af ovenstående parkeringsstrategi har vi udbygget 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.

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 bliver kortere og langt mere trafikssikker. Det bliver således et værdigt alternativ til både bilen og letbanen.

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 mere tryghed.

Ud over Byplanprisen 2022 som tidligere omtalt er de enkeltstående byggerier i Nye ligeledes blevet præmieret af Aarhus Kommune for arkitektur og uderum.

Vi gennemgår løbende vores ejendomme i den eksisterende portefølje med henblik energioptimering. Det primære fokus for disse gennemgang er belysningsforhold, 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. I et af Nyes regnvandsbassiner har vi konstateret Stor Vandsalamander. 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.

De seneste år har vi haft 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. 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 benytter delebilsordningen.

Det er samlet set vores vurdering, at nævnte aktiviteter i 2021/22 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

Vi vil i 2022/23 fortsat 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 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 aktivt 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.

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 2021/22 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 2021/22.

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 kvadratmeter til virksomheder og 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 forsøget 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 medarbejdere 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 skyldes 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 samarbejdspartnere, leverandører, underleverandører og underentreprenører vedrørende løn-, arbejdsforhold, sundhed, sikkerhed, diskrimination, børnearbejde, bestikkelse og arbejdsmiljø. I vores personalehåndbog er der med seneste revision tilgået 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 modtagelse af f.eks. gaver m.v.

Vi er ikke bekendt med overtrædelser af vores etiske retningslinjer i 2021/22 og det vil også være vores tilgang for de kommende år at undgå dette.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der er i øjeblikket ingen kvinder i koncernens bestyrelse, da bestyrelsessammensætningen i 2022 består af 6 mænd. Der er pt. ingen aktuelle planer om at ændre på bestyrelsens sammensætning. Men i forbindelse med kommende ændringer i bestyrelsen er det hensigten at øge andelen af kvinder i ledelsen. Kandidater bliver vurderet på samme vilkår. Det vil sige, at det er personlige og faglige kompetencer, der danner baggrund for beslutningerne og ikke hvilket køn kandidaten har. Bestyrelsens sammensætning forventes ændret indenfor en 2-3 årig horisont.

Tækker ønsker at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveau. 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 40% kvinder og 60% mænd.

Redegørelse for dataetik jf. ÅRL § 99d

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 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Nettoomsætning	2	289.562	176.686
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		812.286	902.065
Andre driftsindtægter	3	734	0
Vareforbrug		(102.844)	(10.384)
Andre eksterne omkostninger	4	(58.486)	(71.854)
Bruttoresultat		941.252	996.513
Personaleomkostninger	5	(39.545)	(43.662)
Af- og nedskrivninger		(3.996)	(2.770)
Driftsresultat		897.711	950.081
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(2.629)	0
Andre finansielle indtægter	6	52.897	60.696
Andre finansielle omkostninger	7	(79.758)	(36.700)
Resultat før skat		868.221	974.077
Skat af årets resultat	8	(189.158)	(213.474)
Årets resultat	9	679.063	760.603

Koncernens balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Erhvervede licenser		441	230
Erhvervede varemærker		0	0
Erhvervede lignende rettigheder		2.500	2.500
Immaterielle aktiver	10	2.941	2.730
Grunde og bygninger		131.367	46.994
Investeringsejendomme		6.786.301	5.833.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.129	26.396
Materielle aktiver	11	6.943.797	5.906.716
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.170	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.755	36.997
Finansielle aktiver	12	4.925	36.997
Anlægsaktiver		6.951.663	5.946.443
Fremstillede varer og handelsvarer		53.546	366.760
Varebeholdninger		53.546	366.760
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.955	4.496
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		13.835	0
Andre tilgodehavender		29.680	54.364
Periodeafgrænsningsposter	13	66	45
Tilgodehavender		47.536	58.905
Andre værdipapirer og kapitalandele		133.484	206.888
Værdipapirer og kapitalandele		133.484	206.888
Likvide beholdninger		235.876	54.770
Omsætningsaktiver		470.442	687.323
Aktiver		7.422.105	6.633.766

Passiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Overført overskud eller underskud		852.269	538.079
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		860.394	538.204
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		3.040.969	2.839.496
Egenkapital		3.901.363	3.377.700
Udskudt skat	14	575.872	398.575
Andre hensatte forpligtelser	15	0	2.056
Hensatte forpligtelser		575.872	400.631
Gæld til realkreditinstitutter		2.080.776	2.041.276
Bankgæld		249.923	212.308
Deposita		5.498	5.435
Anden gæld		129.118	71.687
Langfristede gældsforpligtelser	16	2.465.315	2.330.706
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	89.318	54.383
Bankgæld		255.194	312.992
Deposita		47.436	42.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.808	15.563
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		660	328
Skyldig skat		44.976	40.355
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	15
Anden gæld		26.163	58.268
Kortfristede gældsforpligtelser		479.555	524.729
Gældsforpligtelser		2.944.870	2.855.435
Passiver		7.422.105	6.633.766
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	18		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Transaktioner med nærtstående parter	21		

Koncernforhold	22
Dattervirksomheder	23

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	125	538.079	0	0	538.204
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(5.000)	0	(5.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	186.244	0	0	186.244
Årets resultat	0	127.946	5.000	8.000	140.946
Egenkapital ultimo	125	852.269	0	8.000	860.394

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.839.496	3.377.700
Udbetalt ordinært udbytte	(400)	(400)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(5.000)
Øvrige egenkapitalposter	(336.244)	(150.000)
Årets resultat	538.117	679.063
Egenkapital ultimo	3.040.969	3.901.363

Øvrige egenkapitalposter består af værdiregulering ved køb af ejerandel fra en minoritetsejer i en dattervirksomhed.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Driftsresultat		897.711	950.081
Af- og nedskrivninger		3.996	2.770
Ændringer i arbejdskapital	17	324.920	(33.408)
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(812.286)	(902.065)
Øvrige reguleringer		0	(22.967)
Pengestrømme vedrørende primær drift		414.341	(5.589)
Modtagne finansielle indtægter		52.896	60.696
Betalte finansielle omkostninger		(79.757)	(37.700)
Refunderet/(betalt) skat		(7.255)	30
Pengestrømme vedrørende drift		380.225	17.437
Køb mv. af immaterielle aktiver		(340)	0
Køb mv. af materielle aktiver		(604.848)	(798.969)
Salg af materielle aktiver		375.987	0
Køb af finansielle aktiver		0	(4.316)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(229.201)	(803.285)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		151.024	(785.848)
Optagelse af lån		403.394	683.000
Afdrag på lån mv.		(305.649)	(36.000)
Udbetalt udbytte		(5.400)	(6.400)
Ændring i kortfristet bankgæld		(57.798)	111.725
Køb af ejerandel		(150.000)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		72.131	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(43.322)	752.325
Ændring i likvider		107.702	(33.523)
Likvider primo		261.658	295.181
Likvider ultimo		369.360	261.658

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	235.876	54.770
Værdipapirer	133.484	206.888
Likvider ultimo	369.360	261.658

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

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Danmark	281.304	169.428
Tyskland	8.138	6.899
Irland	120	359
Geografiske markeder i alt	289.562	176.686

3 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter, omfatter modtaget kompensation fra støtteordninger vedrørende faste omkostninger, der blev etableret som følge af udbruddet og spredningen af COVID-19. Koncernen har i indeværende år modtaget 734 t.kr.

4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	3.780	3.500
Skatterådgivning	1.041	901
Andre ydelser	1.328	538
	6.149	4.939

5 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	34.831	39.632
Pensioner	2.823	2.138
Andre omkostninger til social sikring	1.188	1.362
Andre personaleomkostninger	703	530
	39.545	43.662

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	48	58
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2021/22 t.kr.	Ledelses- vederlag 2020/21 t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.753	5.848
	3.753	5.848

6 Andre finansielle indtægter

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.918	0
Dagsværdireguleringer	0	49.000
Øvrige finansielle indtægter	46.979	11.696
	52.897	60.696

7 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	285	0
Dagsværdireguleringer	37.701	0
Øvrige finansielle omkostninger	41.772	36.700
	79.758	36.700

8 Skat af årets resultat

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Aktuel skat	10.200	3.835
Ændring af udskudt skat	177.297	226.564
Regulering vedrørende tidligere år	1.661	(16.925)
	189.158	213.474

9 Forslag til resultatdisponering

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	8.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	10.000	4.000
Overført resultat	122.946	72.066
Minoritetsinteressers andel af resultatet	538.117	684.537
	679.063	760.603

10 Immaterielle aktiver

	Erhvervede licenser t.kr.	Erhvervede varemærker t.kr.	Erhvervede lignende rettigheder t.kr.
Kostpris primo	487	185	2.500
Tilgange	340	0	0
Afgange	0	(185)	0
Kostpris ultimo	827	0	2.500
Af- og nedskrivninger primo	(257)	(185)	0
Årets afskrivninger	(129)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	185	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(386)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	441	0	2.500

11 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	47.144	4.719.274	31.078
Overførsler	0	800	0
Tilgange	84.448	514.274	5.127
Afgange	0	(237.308)	(2.310)
Kostpris ultimo	131.592	4.997.040	33.895
Af- og nedskrivninger primo	(150)	0	(4.682)
Årets afskrivninger	(75)	0	(3.792)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	708
Af- og nedskrivninger ultimo	(225)	0	(7.766)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.114.052	0
Årets dagsværdireguleringer	0	812.286	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(137.077)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.789.261	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	131.367	6.786.301	26.129
Årets indregnede renter	0	8.705	0

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 Danmark værdisat til kvm. pris ud fra observerbare handler.
- Ejendomme i Tyskland værdisat til kvm pris.

Investeringsejendommene 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. 3,69% pr. 30.09.2022 mod 3,61% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 457 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 600 mio kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 144 mio.kr. Ejendommene målt efter den afkastbaserede model udgør 3.879.837 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 værdisat 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 m² er værdisat i intervallet 1.500-4500 kr/m². Arealer uden for rammeområdet er værdisat til kostpris. Gennemsnitlig byggeretspris er i alt: 1.600 kr/m²

Arealerne er som følge heraf værdisat 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 2.494 mio.kr.

Koncernen har optaget færdigbyggede enfamiliehuse og ejerlejligheder til salgspriser, som følge af at der er direkte sammenlignelige salg foretaget i året. Ejendommenes størrelse udgør 11.161 m².

Ejendommene er værdisat på grundlag af m² pris på 27.062 kr. pr m². som er fastlagt ud fra realiserede salg efter statusdagen på selskabets egne varebeholdninger. Ejendommene er derfor værdisat til 302 mio kr

En forøgelse af m² prisen for ejendommen på 10% vil forøge værdien med 30,2 mio kr. En formindskelse af m² prisen med 10% vil reducere værdien med 30,2 mio kr.

Restporteføljen i Tyskland vedrører en ejendom beliggende i Berlin der anvendes til boligudlejning, denne er værdisat i henhold til det nuværende markedsniveau i Berlin, på grundlag af m² priser på 3.200€. Den samlede markedsværdi af den tyske ejendom er opgjort til 62 mio.kr. En forøgelse af m² prisen i Tyskland med 10% vil forøge værdien med 6,17 mio.kr. En formindskelse af m² prisen med 10% vil reducere værdien med 6,17 mio.kr.

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

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålet med 3 måneders varsel. For erhvervslejemål gælder der som hovedregel et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

12 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
Tilgange	4.799
Kostpris ultimo	4.799
Andel af årets resultat	(2.629)
Opskrivninger ultimo	(2.629)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.170

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

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

14 Udskudt skat

Bevægelser i året	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Primo	398.575	172.011
Indregnet i resultatopgørelsen	177.297	226.564
Ultimo	575.872	398.575

15 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser bestod sidste år af forventede omkostninger tilknyttet den tyske ejendomsportefølje.

16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	64.318	54.383	2.080.776	1.830.000
Bankgæld	0	0	249.923	0
Deposita	0	0	5.498	0
Anden gæld	25.000	0	129.118	71.254
	89.318	54.383	2.465.315	1.901.254

17 Ændring i arbejdskapital

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	313.214	(38.060)
Ændring i tilgodehavender	11.369	(10.820)
Ændring i leverandørgæld mv.	337	15.472
	324.920	(33.408)

18 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede Værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	133.484
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(32.035)

19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	78	804

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Værdi af ejendomme pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld udgør 4,6 mia. kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på 390.600 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2,1 mia. kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 59 mio. kr. stillet til sikkerhed.

21 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

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

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

22 Koncernforhold

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

23 Dattervirksomheder

Tækker Europa A/S er moderselskabet i koncernen og 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
Ejendomsselskabet Elevvej 99 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 Jægergårdsgade 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

HTT Konsulenter ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

Selskab II Holding ApS, Aarhus, 100% ejet af HTT Konsulenter 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%
Tækker 50 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%
Weberwiese Danmark 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%
Tækker Parkering ApS, Aarhus, 100%
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100%
KT Projektudvikling ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100%
Berlin Boligformidling ApS, Aarhus, 100%
Snow City ApS, Aarhus, 100%
JT Finans 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 Green Keeping ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Odensegade 22 ApS, Aarhus, 100%
European Cargo ApS, Aarhus, 100%
NYMA Foodlab ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet JT DK 1 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus, 100%
Tolløkke ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus, 100%
Tatamu 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 Harald Selmers Vej 40-64 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Fåborggade 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 21 & 31 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marienlyst 36 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsudviklingsselskabet Skæring NORD ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Janus la Cours Gade 10A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Århusvej 72 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade 41 ApS, Aarhus, 100%

Tilknyttede virksomheder udlandet

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

Pink Tulip GmbH, Berlin
Red Tulip GmbH, Berlin
White Rose GmbH, Berlin
Pink Rose GmbH, Berlin
Red Rose GmbH, Berlin
Black Tulip GmbH, Berlin

Ejet 100% af Tækker Irland ApS

Carbury and Cold Island Air LTD, Irland

Ejet 100% af Tækker Europa ApS

Orange Tulip GmbH, Berlin
Black Rose GmbH, Berlin
Tækker Fünfzehnte Grundbesitz GmbH, Berlin
Tækker Projektplanungs GmbH, Berlin
PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(1.033)	(69)
Bruttoresultat		(1.033)	(69)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		136.187	76.011
Andre finansielle indtægter	1	895	180
Andre finansielle omkostninger	2	(3.829)	(41)
Resultat før skat		132.220	76.081
Skat af årets resultat	3	8.726	(15)
Årets resultat	4	140.946	76.066

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		991.804	524.156
Finansielle aktiver	5	991.804	524.156
Anlægsaktiver		991.804	524.156
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.235	18.180
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		653	0
Tilgodehavender		22.888	18.180
Omsætningsaktiver		22.888	18.180
Aktiver		1.014.692	542.336

Passiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital		125	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		390.442	76.011
Overført overskud eller underskud		461.827	462.068
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000	0
Egenkapital		860.394	538.204
Anden gæld		51.969	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	51.969	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	25.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.329	4.117
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	15
Kortfristede gældsforpligtelser		102.329	4.132
Gældsforpligtelser		154.298	4.132
Passiver		1.014.692	542.336
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Transaktioner med nærtstående parter	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.
Egenkapital primo	125	76.011	462.068	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(5.000)	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	186.244	0	0	0
Årets resultat	0	128.187	(241)	5.000	8.000
Egenkapital ultimo	125	390.442	461.827	0	8.000

	I alt t.kr.
Egenkapital primo	538.204
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(5.000)
Øvrige egenkapitalposterings	186.244
Årets resultat	140.946
Egenkapital ultimo	860.394

Øvrige egenkapitalposterings består af værdiregulering ved køb af ejerandel fra en minoritetssejer i en dattervirksomhed.

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	895	180
	895	180

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.726	41
Renteomkostninger i øvrigt	134	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.969	0
	3.829	41

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(652)	15
Regulering vedrørende tidligere år	(8.074)	0
	(8.726)	15

4 Forslag til resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	8.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	5.000	4.000
Overført resultat	127.946	72.066
	140.946	76.066

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	448.145
Tilgange	153.217
Kostpris ultimo	601.362
Opskrivninger primo	76.011
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	186.244
Andel af årets resultat	136.187
Udbytte	(8.000)
Opskrivninger ultimo	390.442
Regnskabsmæssig værdi ultimo	991.804

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Tilgang ved virksomhedskøb o.l. vedrører køb af ejerandel i et datterselskab fra en minoritetsejer.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 t.kr.
Anden gæld	25.000	51.969
	25.000	51.969

7 Personaleforhold

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

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er børsnotede værdipapirer på 59 mio.kr. stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for anden gæld på 77 mio kr er der stillet sikkerhed for 10% af anparterne i Tækkersminde ApS.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

Moderselskabet har endvidere afgivet en støtteerklæring overfor de fleste datterselskaber. I årets løb har

moderselskabet givet koncerntilskud til datterselskaberne, således at næsten alle datterselskaber pr. 30.09.2022 har en positiv egenkapital.

10 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning fra lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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:

	Brugstid
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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 ejendommenes 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 nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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.

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, indgåelse af finansielle leasingaftaler, 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.