

DS Holding Aalborg ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 42 55 61 22

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023

Dirigent:

.....
Dennis Skagen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DS Holding Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar –31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar –31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. april 2023
Direktion:

Dennis Skagen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DS Holding Aalborg ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DS Holding Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 koncernregnskab. 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 bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aalborg, den 12. april 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Jannie Bendtsen
statsaut. revisor
mne49071

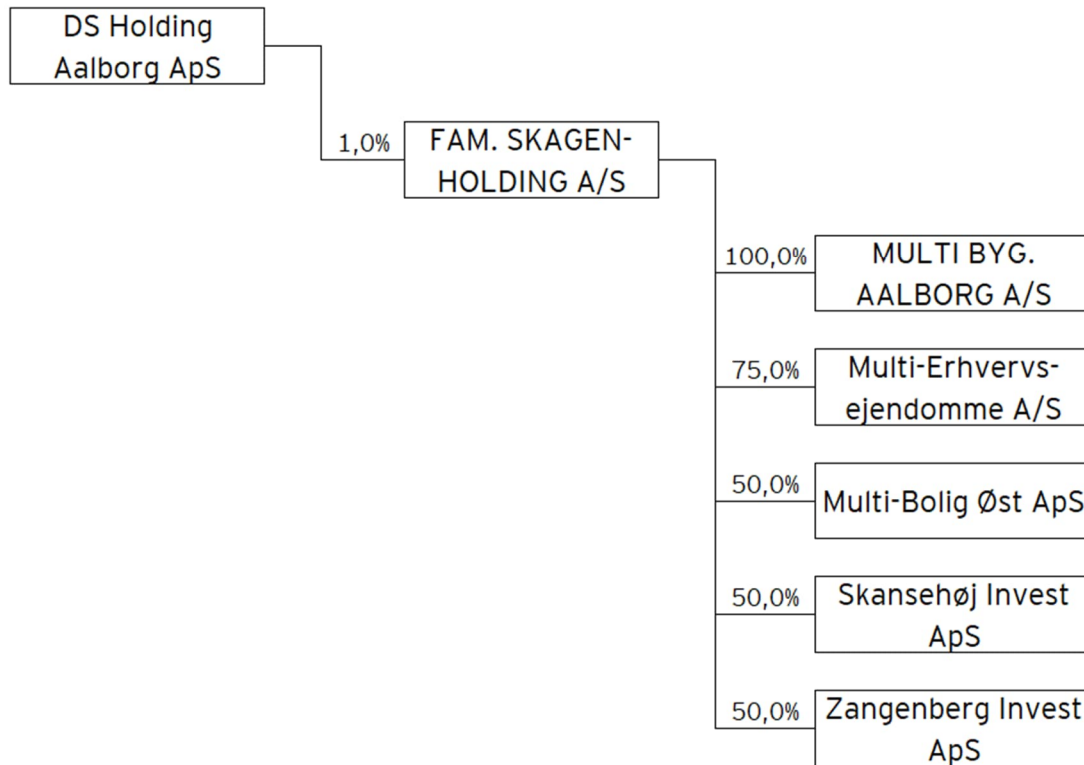
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	DS Holding Aalborg ApS
Adresse, postnr. by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	42 55 61 22
Stiftet	31. maj 2021
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar –31. december
Dirktion	Dennis Skagen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



DS Holding ApS har 66,9 % af stemmerettighederne i Fam. Skagen-Holding A/S.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021
Hovedtal		
Bruttoresultat	37.888	27.866
Resultat af primær drift	3.592	985
Resultat af finansielle poster	732	433
Årets resultat	3.705	7.923
Aktiver i alt		
Egenkapital	171.674	57.810
	51.331	43.856
Investering i materielle aktiver		
	904	99
Pengestrøm		
Pengestrøm fra drift	8.082	-1.126
Pengestrøm til investering	-904	-591
Pengestrøm fra finansiering	-1.267	-755
Pengestrøm i alt	5.911	-2.472
Nøgletal		
Soliditetsgrad	29,9	75,9 %
Egenkapitalforrentning	7,8	19,8 %
Bruttomargin	37,6	54,4 %
Overskudsgrad	2,9	1,6
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	76	64

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

Soliditetsgrad $\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

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

Bruttomargin $\frac{\text{Nettoomsætning} \div \text{vareforbrug}}{\text{Nettoomsætning}}$

Overskudsgrad $\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Nettoomsætning} \times 100}$

Resultat af primær drift $\frac{\text{Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger}}{\text{Nettoomsætning} \times 100}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Moderselskabet

Moderselskabets hovedaktivitet består af investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Koncernen

Koncernens formål er håndværks- og byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed samt udlejning, udvikling og investering i fast ejendom.

Indregning og måling

Anlæg under opførelse, indregnet til 30.999 kr. pr. 31. december 2022, er optaget til kostpris. Dele af arealet er under udvikling og færdiggøres i 2023, og det resterende areal forventes i væsentligt omfang udviklet i de kommende regnskabsår, hvorfor det er ledelsens vurdering, at arealet er forsvarligt værdisat.

Tidshorizonten for udviklingen af det resterende areal er behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat udgør 4.659 t.kr. mod et overskud på 8.316 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 51.331 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af en generel stigning i aktiviteten i koncernens håndværks- og byggevirksomhed og bruttoresultat samt resultat før skat er realiseret bedre end forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2021.

Forventet udvikling

Koncernens håndværks- og byggevirksomhed har indgået ordrer, der sikrer store dele af produktionen i 2023.

Koncernens ledelse forventer på den baggrund et bruttoresultat for 2023 på 33-38 mio. kr. og et resultat før skat på 2-4 mio. kr. Forventningerne til fremtiden er dog forbundet med usikkerhed grundet generelt stigende omkostninger.

Risikoforhold

Koncernen er påvirket af en række risici, som kan påvirke selskabets drift og finansielle stilling. Selskabets risici vurderes ikke generelt at afvige fra branchens generelle risici.

Koncernen er som følge af balancestruktur og finansielle beredskab kun i begrænset omfang eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

Koncernens kreditrisici minimeres på større projekter ved hjælp af garantistillelser.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernens aktivitet, der ikke indeholder produktion, indebærer ingen umiddelbar påvirkning af det eksterne miljø. Byggeaffald bortskaffes i henhold til gældende lovgivning.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	Koncern	Moder- virksomhed	Moder- virksomhed	
		2022	2021	2022	2021	
		Bruttoresultat	37.888	27.866	17	-22
3		Personaleomkostninger	-33.183	-25.727	0	0
		Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.038	-1.121	0	0
		Andre driftsomkostninger	-232	0	0	0
		Resultat før finansielle poster	3.435	1.018	17	-22
		Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	37	76
		Indtægter af kapitalandele i fællesledede virksomheder	492	6.865	0	0
4		Finansielle indtægter	905	614	0	0
		Finansielle omkostninger	-173	-181	-14	0
		Resultat før skat	4.659	8.316	40	54
		Skat af årets resultat	-954	-393	-4	5
		Årets resultat	3.705	7.923	36	59
		Forslag til resultatdisponering				
		Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			27	76
		Overført resultat			9	-17
					36	59
		Koncernens resultat fordeler sig således:				
		Aktionærer i DS Holding Aalborg ApS	36	59		
		Minoritetsaktionærer	3.669	7.864		
			3.705	7.923		

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	78.780	0	0	0
6	Investeringsejendomme under opførsel	30.999	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.076	4.181	0	0
		113.855	4.181	0	0
		Finansielle anlægsaktiver			
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	466	439
8	Kapitalandele i fællesledede virksomheder	18.525	26.344	0	0
		18.525	26.344	466	439
	Anlægsaktiver i alt	132.380	30.525	466	439
		Omsætningsaktiver			
		Varebeholdninger			
	Råvarer og hjælpematerialer	878	781	0	0
		878	781	0	0
		Tilgodehavender			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.416	2.068	0	0
9	Entreprisekontrakter	2.411	3.110	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	515	0
	Tilgodehavender hos fællesledede virksomheder	13.582	4.253	0	0
	Tilgodehavende hos minoritetsaktionær	1.095	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	202	0	202	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	230	0	77	606
	Andre tilgodehavender	7.183	13.717	0	0
		29.119	23.148	794	606
10	Værdipapirer og kapitalandele	140	110	0	0
	Likvide beholdninger	9.157	3.246	60	0
	Omsætningsaktiver i alt	39.294	27.285	854	606
	AKTIVER I ALT	171.674	57.810	1.320	1.045

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2021	40	382	422	43.434	43.856
	Tilgang ved køb af virksomhed	0	0	0	4.760	4.760
17	Overført via resultatdisponering	0	36	36	3.669	3.705
	Udloddet udbytte	0	0	0	-990	-990
	Egenkapital 31. december 2022	40	418	458	50.873	51.331

		Modervirksomhed			
Note	t.kr.	Selskabs- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2021	40	76	306	363
17	Overført via resultatdisponering	0	27	9	36
	Egenkapital 31. december 2022	40	103	315	458

Der er ikke sket binding på reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode af det udbytte, der forventes modtaget fra de tilknyttede virksomheder, idet virksomheden anvender samtidighedsprincippet, hvor det forventede udbytte overføres fra nettoopskrivningsreserven til overført resultat under egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	3.705	7.923
18	Andre reguleringer af ikke-likvide driftsposter	1.000	-5.817
19	Ændring i driftskapital	3.025	-2.927
	Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	7.730	-821
	Renteindtægter, indbetalt	875	583
	Renteomkostninger, betalt	-65	-114
	Betalt selskabsskat	-458	-668
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	8.082	-1.020
	Køb af materielle aktiver	-904	-99
	Salg af materielle aktiver	0	135
20	Køb af tilknyttede virksomheder, netto	0	0
21	Salg af fællesledede virksomheder, netto	0	0
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	-904	36
	Fremmedfinansiering:		
	Betalte leasing ydelser på finansiell leasing	-279	-395
	Ændring af gæld på driftskreditter	2	-10
	Betalt udbytte til minoritetsaktionærer	-990	-350
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.267	-755
	Årets pengestrøm	5.911	-1.739
	Likvider, primo	3.246	4.985
22	Likvider, ultimo	9.157	3.246

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DS Holding Aalborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskab

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden DS Holding Aalborg ApS og de tilknyttede virksomheder, hvori DS Holding Aalborg ApS har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Fællesledede arrangementer

Fællesledede arrangementer er aktiviteter eller virksomheder, hvori koncernen gennem samarbejdsaftaler med en eller flere parter har fælles bestemmende indflydelse. Fælles bestemmende indflydelse indebærer, at beslutninger om de relevante aktiviteter kræver enstemmighed blandt de parter, der har den fælles bestemmende indflydelse.

Fælles kontrollerede arrangementer klassificeres enten som driftsfællesskaber eller fællesledede virksomheder. Ved driftsfællesskaber forstås aktiviteter, hvor deltagerne har direkte rettigheder over aktiver og hæfter direkte for forpligtelser, mens der ved fællesledede virksomheder forstås aktiviteter, hvor deltagerne alene har rettigheder over nettoaktiverne.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger fælles kontrol.

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Urealiserede fortjenester ved transaktioner med fællesledede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under samme interessents bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Omsætning fra salg af tjenesteydelser

Indtægter ved levering af tjenesteydelser, der omfatter renoveringsarbejder og lejeindtægter, indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omsætning fra entreprisekontrakter

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Færdiggørelsesgraden opgøres med udgangspunkt i forbrugte omkostninger i forhold til seneste omkostningsestimat.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og -udgifter samt andre eksterne omkostninger, jf. årsregnskabslovens § 32.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til administrative medarbejdere m.fl. og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I fællesledede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab under hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af DS Holding Aalborg ApS-koncernens danske tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-15 år
---	---------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har valgt IAS 17 som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

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

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder til kostpris uden tillæg af transaktionsomkostninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af afhændende nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter gennemsnitsmetoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Entreprisekontrakter

Entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket modtagne acantobetaling og forventede tab. Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger modtagne acantobetaling og forventede tab, indregnes under entreprisekontrakter under aktiver. Entreprisekontrakter, hvor modtagne acantobetaling og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under entreprisekontrakter under passiver.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Modtagne forudbetalinger fra kunder indregnes under entreprisekontrakter under passiver.

Udskudt omsætning, hvor der er modtaget betaling for et senere salg af varer, men hvor levering ikke har fundet sted, indregnes ligeledes under entreprisekontrakter under passiver.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen (dagsværdiniveau 1).

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og fællesledede virksomheder i forhold til kostpris, der bl.a. består af indregnede resultatandele og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for de tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne, i takt med de tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger vedrører forudbetalinger for leje m.v. samt betalinger for varer, som leveres i efterfølgende periode.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Modtagne renter klassificeres som pengestrømme fra driftsaktivitet. Endvidere klassificeres modtagne udbytteindtægter som driftsaktivitet.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
3 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	29.079	22.426	0	0
Pensioner	3.713	3.068	0	0
Andre omkostninger til social sikring	391	233	0	0
	<u>33.183</u>	<u>25.727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	76	64	0	0

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98, stk. 3, nr. 2.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra fællesledede virksomheder	556	28	0	0
Andre finansielle indtægter	349	586	0	0
	<u>905</u>	<u>614</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførsel	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	0	0	12.047	12.047
Tilgang ved køb af tilknyttede virksomheder	71.952	30.999	0	102.951
Tilgang	0	0	1.649	1.649
Afgang	0	0	-1.362	-1.362
Kostpris 31. december 2022	<u>71.952</u>	<u>30.999</u>	<u>12.334</u>	<u>115.285</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	0	0
Tilgang ved køb af tilknyttede virksomheder	6.828	0	0	6.828
Opskrivninger pr. 31. december 2022	<u>6.828</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.828</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022	0	0	7.866	7.866
Afskrivninger	0	0	1.038	1.038
Tilbageførte afskrivninger på afgang	0	0	-646	-646
Ned- og afskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.258</u>	<u>8.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>78.780</u>	<u>30.999</u>	<u>4.076</u>	<u>113.855</u>
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.006</u>	<u>0</u>
Årets indregnede låneomkostninger	<u>0</u>	<u>327</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme til kontor, handel og industri, beliggende i Skalborg.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Koncernen værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forretningsfaktor udgør 6,25-7,00 % for erhvervsejendomme.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forretningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	Koncern		
	-0,25%	Anvendt	+0,25%
Værdi af ejendom	82.019	78.780	76.037
Egenkapital	53.857	51.331	49.192
Resultat før skat	6.944	3.705	962

Investeringsejendomme under opførelse

Anlæg under opførelse, indregnet til 30.999 kr. pr. 31. december 2022, er optaget til kostpris. Dele af arealet er under udvikling og færdiggøres i 2023, og det resterende areal forventes i væsentligt omfang udviklet i de kommende regnskabsår, hvorfor det er ledelsens vurdering, at arealet er forsvarligt værdiansat.

Tidshorizonten for udviklingen af det resterende areal er behæftet med usikkerhed.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.kr.	Moder- virksomhed
	2022
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022	363
Kostpris 31. december 2022	363
Værdireguleringer 1. januar 2022	76
Udloddet udbytte	-10
Årets resultat	37
Værdireguleringer 31. december 2022	103
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	466

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Fam. Skagen-Holding A/S, Aalborg	69,9 %/1 %	500	46.579	3.706	466

t.kr.	Koncern
	2022
8 Kapitalandele i fællesledede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022	1.620
Afgang i årets løb	-1.000
Kostpris 31. december	620
Værdireguleringer 1. januar 2022	24.725
Andel af årets resultat	869
Eliminering af koncernintern avance	-484
Skatteværdi af koncernintern avance	106
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	-7.311
Værdireguleringer 31. december 2022	17.905
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022p	18.525

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Skansehøj Invest ApS, Aalborg	50 %	160	37.050	1.952	18.525
Multi Bolig Øst ApS, Aalborg	50 %	100	747	-171	0
Zangerberg Invest ApS, Aalborg	50 %	40	8	-32	0
I alt			37.805	1.749	18.525

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
9 Entreprisekontrakter		
Specifikation af entreprisekontrakter:		
Salgsværdi af udført arbejde	107.498	22.081
Modtagne acontobetalinge	-106.147	-19.046
	<u>1.351</u>	<u>3.035</u>
der indregnes således:		
Entreprisekontrakter (aktiver)	2.411	3.110
Entreprisekontrakter (forpligtelser)	-1.060	-75
	<u>1.351</u>	<u>3.035</u>

10 Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen (dagsværdiniveau 1).

Urealiserede dagsværdireguleringer i 2022 udgør 30 t.kr.

Dagsværdien på balancedagen for børsnoterede værdipapirer udgør 140 t.kr.

11 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører primært entreprisekontrakter samt materielle anlægsaktiver.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022			2022
Udskudt skat 1. januar	1.029	1.185	0	0
Årets regulering af udskudt skat	1.010	-156	0	0
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	6.704	0	0	0
Skatteværdi af elimineret koncernintern avance	-55	0	0	0
Udskudt skat 31. december	<u>8.688</u>	<u>1.029</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	7.122	540	0	0
Entreprisekontrakter	2.884	697	0	0
Gældsforpligtelser	-156	-208	0	0
Skattemæssigt underskud	-1.162	0	0	0
Udskudt skat 31. december	<u>8.688</u>	<u>1.029</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

12 Finansielle forpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.025	1.880	39.145	36.345
Leasingforpligtelser	933	933	0	0
Anden gæld	2.764	0	2.763	0
	<u>44.722</u>	<u>2.813</u>	<u>41.908</u>	<u>36.345</u>

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Koncernen har stillet almindelige arbejdsgarantier på i alt 419 t.kr.

Koncernen har indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 6 måneder og med en samlet forpligtelse på 492 t.kr. Leasingforpligtelser på driftsmidler udgør i alt 962 t.kr.

Koncernen har stillet anparter med en nominel værdi på 100 t.kr., i Multi Bolig Øst ApS, med en regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr. pr. 31. december 2022, til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S.

Modervirksomheden er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de tilknyttede virksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Multi-Erhvervsjendomme var frem til 31. december 2022 sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen for Multi Invest, Aalborg A/S.

14 Eventualaktiver

Koncernen har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 635 t.kr. pr. 31. december 2022, som vedrører fremførselsberettigede kildeartsbegrænsede skattemæssige underskud vedrørende ejendomsavance. Beløbet er ikke indregnet, idet ledelsen vurderer, at der er usikkerhed omkring udnyttelsen heraf inden for de kommende 2-3 år.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 41.527 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme og anlæg under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 109.779 t.kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der udstedet pantebreve på 14.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme og anlæg under udførelse.

Yderligere er der udstedt et ejerpantebrev på 50 t.kr. for mellemværende med ejerforening.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

16 Nærtstående parter

DS Holding Aalborg ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Dennis Skagen, Toldbodgade 23-25, 5., 9000 Aalborg
Dennis Skagen besidder majoriteten af stemmerettighederne i modervirksomheden.

Øvrige nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter udgøres af koncernens tilknyttede selskabers bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

t.kr.	Koncern	Moder
	2022	2022
Koncern		
Salg af varer til nærtstående parter	86.332	0
Renteindtægter fra fællesledede virksomheder	556	0
Huslejeomkostninger til nærtstående	858	0
Lønomsomkostninger til nærtstående parter	2.049	0
Tilgodehavender hos nærtstående parter	5.799	0
Gæld til nærtstående parter	7.125	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	515
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	305

Ud over udlodning af udbytte og løn har der ikke været transaktioner med kapitalejerne.

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98, stk. 3, nr. 2.

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
17 Resultatdisponering				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	27	76
Anpartshaver i DS Holding Aalborg ApS' andel	36	59	9	-17
Minoritetsinteressers andel	3.669	7.864	0	0
	<u>3.705</u>	<u>7.923</u>	<u>36</u>	<u>59</u>

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
18 Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Finansielle indtægter	-905	-614
Finansielle omkostninger	173	181
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.038	1.121
Indtægter, resultatandele i fællesledede virksomheder	-492	-6.865
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	232	-33
Skat af årets resultat	954	393
	<u>1.000</u>	<u>-5.817</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
19 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-97	-73
Ændring i varebeholdninger	-3.069	-2.376
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	6.191	-478
	<u>3.025</u>	<u>-2.927</u>
20 Køb af tilknyttede virksomheder		
Materielle aktiver	109.779	0
Tilgodehavender	3.183	0
Udskudt skat	-6.705	0
Realkredit	-41.025	0
Kreditinstitutter	-42.579	0
Leverandørgæld	-272	0
Anden gæld	-3.342	0
	<u>19.039</u>	<u>0</u>
Goodwill	52	0
Kostpris	19.091	0
Heraf finansieret via gældsbev.	-14.331	0
Heraf minoritetsaktionær	-4.760	0
Kontant kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
21 Salg af fællesledede virksomheder		
Tilgodehavender	7.916	0
Likvider	395	0
	<u>8.311</u>	<u>0</u>
Kostpris	8.311	0
Heraf finansieret via overtagelse af tilgodehavende hos fællesledet virksomhed	-8.311	0
Kontant kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
22 Likvider		
Likvider 31. december 2022 omfatter:		
Likvide beholdninger	9.157	3.246
	<u>9.157</u>	<u>3.246</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dennis Skagen

Direktion

På vegne af: DS Holding Aalborg ApS

Serienummer: 56a84e38-02c7-4010-a9e4-e675326d9159

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 09:02:40 UTC



Dennis Skagen

Dirigent

På vegne af: DS Holding Aalborg ApS

Serienummer: 56a84e38-02c7-4010-a9e4-e675326d9159

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 09:02:40 UTC



Jannie Oestergaard Bendtsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:30287377

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-04-12 18:28:24 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 77.68.xxx.xxx

2023-04-13 00:53:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: FLZH1-08LLA-LID1E-X0EM1-N1523-DPMA0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>