

RC Kjær Invest ApS

Marselisborg Havnevej 56, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 65 51 81

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2025.

Rasmus Christen Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for RC Kjær Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 11. april 2025

Direktion

Rasmus Christen Kjær
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i RC Kjær Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RC Kjær Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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 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 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aarhus, den 11. april 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	RC Kjær Invest ApS Marselisborg Havnevej 56, st. th. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 32 65 51 81 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Christen Kjær, Direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Dattervirksomheder	Langkjær Estate A/S, Aarhus Thybo Ejendomsudvikling A/S, Aarhus Thybo Huse A/S, Aarhus Thybo Beton A/S, Aarhus Tingskoven Aarhus ApS, Aarhus Projekt Vikærsvej ApS, Aarhus Aarhus Ejendomsinvest ApS, Aarhus TFF Invest ApS, Aarhus Projekt Ringsted ApS, Aarhus Vida La Luu ApS, Aarhus Projekt Kalundborg I ApS, Aarhus Projekt Kalundborg II ApS, Aarhus Projekt Stokværk Holding ApS, Aarhus Projekt Stokværk ApS, Aarhus

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2024	2023	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	37.329	46.291	37.220
Resultat af primær drift	23.679	29.556	21.622
Finansielle poster, netto	-1.368	-2.923	-2.727
Årets resultat	20.544	26.152	23.526
Balance:			
Balancesum	195.062	142.128	249.522
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.311	13.332	11.424
Egenkapital	94.855	74.372	48.279
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	12.380	67.649	5.974
Investeringsaktivitet	-10.149	-12.816	-13.894
Finansieringsaktivitet	9.892	-62.980	14.177
Pengestrømme i alt	12.123	-8.147	6.257
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	19	21	31
Nøgletal i %:			
Likviditetsgrad	184,3	219,8	117,6
Soliditetsgrad	48,6	52,3	19,3
Egenkapitalforrentning	24,3	42,6	64,4

Beregningsen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

I henhold til årsregnskabslovens § 128, stk. 4 omfatter hoved- og nøgletallene kun 3 år.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og RC Kjær Invest ApS's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at opkøbe og udvikle fast ejendom med henblik på salg. Koncernen udvikler og sælger både private ejerboliger udlejningsejendomme til investorer.

Vores ejendomsprojekter omfatter primært byggeri indenfor segmenterne rækkehuse og seniorboliger, hvor vi har opbygget en bred erfaring. De seneste år har vores projekter bevæget sig i en mere ansvarlig retning, og størstedelen af vores projekter bliver nu svanemærket og/eller DGNB-certificeret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for modervirksomheden udgør 430 t.kr. mod -46 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.957 t.kr. mod 20.705 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 37.329 t.kr. mod 46.291 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 20.544 t.kr. mod 26.152 t.kr. sidste år.

I løbet af regnskabsåret har koncernen afleveret både udlejningsejendomme i Jylland og på Sjælland samt ejerboliger i Jylland, hvor fællesskab er et nøgleord for projekterne. Vi oplever generelt en større efterspørgsel efter mere fællesskabsorienterede boformer, og vi vil fremover arbejde mere i den retning. Vi har også udvidet medarbejderkredsen med flere nye kompetente medarbejdere, hvilket har styrket vores kapacitet og ekspertise.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på linje med sidste års forventninger.

Den forventede udvikling

De seneste år har markedet oplevet en generel afmatning. Renteprognoserne ser dog positive ud for den kommende periode, hvilket skaber optimisme i branchen. Der er mange spændende grunde og projekter i pipeline, og vi har allerede solgt en række projekter til aflevering i 2025-2026. Vi ser ind i en rigtig spændende fremtid med mange nye projekter og muligheder. Ledelsen er optimistisk omkring de kommende år og forventer fortsat vækst og succes for selskabet.

Videnressourcer

Det er væsentligt for koncernens fortsatte vækst at fastholde kvalificeret arbejdskraft. For at sikre en konkurrencedygtig effektivitet investeres der løbende i yderligere dygtiggørelse af medarbejderstaben.

Miljøforhold

Koncernen har de seneste år arbejdet med en ambitiøs og ansvarlig strategi. Her har vi i samarbejde med eksperter fra en lang række certificeringer arbejdet målrettet på at omlægge vores byggeri fra konventionelt boligbyggeri til fremtidssikret ansvarligt byggeri. Hovedparten af ejendomsprojekterne opføres som såkaldte klimahuse, der bliver svanemærket og/eller DGNB certificeret.

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været væsentlige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	37.329.274	46.290.550	430.455	-45.950
	22.953	105.005	0	0
1	-13.084.806	-13.810.467	0	0
	-588.619	-1.375.515	0	0
	0	-1.653.205	0	-500.000
	23.678.802	29.556.368	430.455	-545.950
	0	0	22.422.535	22.673.251
	197.003	-1.066.257	182.243	-1.293.220
	0	0	16.761	4.546
	3.577.872	2.070.837	0	0
	-332.428	-167.572	0	0
2	-4.810.068	-3.760.457	-259.617	-271.774
	22.311.181	26.632.919	22.792.377	20.566.853
	-1.766.949	-481.333	164.868	137.727
3	20.544.232	26.151.586	22.957.245	20.704.580

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2024	2023	2024	2023
Note					
Anlægsaktiver					
4	Goodwill	0	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	0	0
5	Grunde og bygninger	2.600.000	0	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.640.325	1.995.097	0	0
7	Investeringsejendomme	30.394.315	22.977.047	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	34.634.640	24.972.144	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	94.539.555	74.517.020
9	Kapitalinteresser	3.513.546	2.425.520	2.752.763	2.425.520
10	Deposita	327.003	240.541	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.840.549	2.666.061	97.292.318	76.942.540
	Anlægsaktiver i alt	38.475.189	27.638.205	97.292.318	76.942.540
Omsætningsaktiver					
	Råvarer og hjælpematerialer	87.615	87.615	0	0
	Varer under fremstilling	56.572.577	26.054.727	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	6.186.616	615.445	0	0
	Varebeholdninger i alt	62.846.808	26.757.787	0	0

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.980.424	50.154.247	0	0	
Igangværende arbejder for fremmed regning	12.150.346	1.543.668	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	649.548	0	574.861	328.505	
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	9.824.365	2.623.661	0	0	
11 Udskudte skatteaktiver	1.581.624	4.655.202	46.141	46.141	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	969.532	0	1.947.533	2.385.712	
Andre tilgodehavender	4.493.390	13.830.853	0	0	
12 Periodeafgrænsningsposter	183.298	142.463	0	0	
Tilgodehavender i alt	<u>66.832.527</u>	<u>72.950.094</u>	<u>2.568.535</u>	<u>2.760.358</u>	
Likvide beholdninger	<u>26.907.567</u>	<u>14.781.948</u>	<u>1.064.637</u>	<u>0</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>156.586.902</u>	<u>114.489.829</u>	<u>3.633.172</u>	<u>2.760.358</u>	
Aktiver i alt	<u>195.062.091</u>	<u>142.128.034</u>	<u>100.925.490</u>	<u>79.702.898</u>	

Balance 31. december

Passiver					
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Egenkapital					
	Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	81.340.773	61.982.047
	Overført resultat	94.662.700	74.185.968	15.418.032	11.887.013
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000	67.500	61.000
	Egenkapital i alt	<u>94.855.200</u>	<u>74.371.968</u>	<u>96.951.305</u>	<u>74.055.060</u>
Hensatte forpligtelser					
13	Andre hensatte forpligtelser	<u>14.249.648</u>	<u>14.411.923</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.249.648</u>	<u>14.411.923</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Gældsforpligtelser					
	Leasingforpligtelser	523.695	765.104	0	0
	Deposita	65.000	89.000	0	0
14	Anden gæld	<u>415.667</u>	<u>404.745</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.004.362</u>	<u>1.258.849</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristet del af langfristet gæld	278.909	163.891	0	0
Gæld til pengeinstitutter	32.855.970	22.763.714	0	999.507
Modtagne forudbetalinger fra kunder	192.132	616.812	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	5.791.942	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.998.636	12.513.979	6.874	6.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	516.221
Selskabsskat	813.133	0	813.133	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	969.532	0	969.532	2.340.026
Anden gæld	32.844.569	10.234.956	2.184.646	1.285.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	84.952.881	52.085.294	3.974.185	5.147.838
Gældsforpligtelser i alt	85.957.243	53.344.143	3.974.185	5.147.838
Passiver i alt	195.062.091	142.128.034	100.925.490	79.702.898

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

17 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	198.584	47.896.798	58.900	48.279.282
Udloddet udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Resultatandel	0	-198.584	26.289.170	61.000	26.151.586
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	74.185.968	61.000	74.371.968
Udloddet udbytte	0	0	0	-61.000	-61.000
Resultatandel	0	0	20.476.732	67.500	20.544.232
	125.000	0	94.662.700	67.500	94.855.200

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	41.255.964	11.969.516	58.900	53.409.380
Udloddet udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Resultatandel	0	20.726.083	-82.503	61.000	20.704.580
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	61.982.047	11.887.013	61.000	74.055.060
Udloddet udbytte	0	0	0	-61.000	-61.000
Resultatandel	0	19.358.726	3.531.019	67.500	22.957.245
	125.000	81.340.773	15.418.032	67.500	96.951.305

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat	20.544.232	26.151.586
18 Reguleringer	3.302.981	18.745.024
19 Ændring i driftskapital	-11.197.854	24.441.855
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	12.649.359	69.338.465
Renteindbetalinger og lignende	3.577.946	2.070.835
Renteudbetalinger og lignende	-4.810.055	-3.760.457
Pengestrøm fra ordinær drift	11.417.250	67.648.843
Betalt selskabsskat	962.993	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.380.243	67.648.843
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.310.609	-13.332.120
Salg af materielle anlægsaktiver	248.160	553.516
Køb af finansielle anlægsaktiver	-86.462	-37.111
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.148.911	-12.815.715
Afdrag på langfristet gæld	-139.469	-1.519.646
Betalt udbytte	-61.000	-58.900
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	10.092.255	-61.401.744
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	9.891.786	-62.980.290
Ændring i likvider	12.123.118	-8.147.162
Likvider 1. januar 2024	14.781.948	22.929.110
Valutakursreguleringer (likvider)	2.501	0
Likvider 31. december 2024	26.907.567	14.781.948
Likvider		
Likvide beholdninger	26.907.567	14.781.948
Likvider 31. december 2024	26.907.567	14.781.948

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	11.675.648	12.358.814	0	0
Pensioner	1.237.866	1.244.608	0	0
Andre omkostninger til social sikring	109.207	122.638	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	62.085	84.407	0	0
	13.084.806	13.810.467	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	19	21	0	0
Undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabsloven § 98b, stk. 3 anvendes, hvorfor vederlag mv. til direktion ikke oplyses.				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	7.218	14.037
Andre finansielle omkostninger	4.810.068	3.760.457	252.399	257.737
	4.810.068	3.760.457	259.617	271.774
3. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			19.358.726	20.726.083
Udbytte for regnskabsåret			67.500	61.000
Overføres til overført resultat			3.531.019	0
Disponeret fra overført resultat			0	-82.503
Disponeret i alt			22.957.245	20.704.580

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2024	3.988.441	3.988.441
Kostpris 31. december 2024	3.988.441	3.988.441
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-3.988.441	-3.190.752
Årets afskrivninger	0	-797.689
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-3.988.441	-3.988.441
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0
5. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	2.600.000	0
Kostpris 31. december 2024	2.600.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.600.000	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	3.849.915	4.040.034
Tilgang i årets løb	417.180	188.777
Afgang i årets løb	-275.833	-378.896
Kostpris 31. december 2024	3.991.262	3.849.915
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.854.818	-1.655.507
Årets afskrivninger	-588.619	-577.827
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	378.516
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	92.500	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-2.350.937	-1.854.818
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.640.325	1.995.097
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	175.000	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
7. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2024	22.582.996	9.439.654	0	0
Tilgang i årets løb	7.293.429	13.143.342	0	0
Overførsler	100.886	0	0	0
Kostpris 31. december				
2024	29.977.311	22.582.996	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	394.051	289.046	0	0
Årets regulering til dagsværdi	22.953	105.005	0	0
Regulering til dagsværdi				
31. december 2024	417.004	394.051	0	0
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2024	30.394.315	22.977.047	0	0

Investeringsejendomme omfatter hhv. boligejendom under opførsel samt en tidligere planteskole, som er under udvikling.

Tidligere boligejendomme er beliggende i Risskov nær Aarhus og pt. udlejet til beboelse. Ejendommene er anskaffet i 2022 og 2023 og måles til dagsværdi med udgangspunkt i den gennemsnitlige kvadratmeterpris i Risskov. Det er ledelsens vurdering, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris er bedste skøn over dagsværdien, idet man endnu befinder sig tidligt i udviklings- og byggefasen.

Den tidligere planteskole er beliggende i Tranbjerg J og er under udvikling. Projektet er opdelt i to enheder, hvor den ene enhed er eksisterende grund og haller mens den anden er opførsel af to nye haller, som på balancetidspunktet er under opførsel. Dagsværdien af tilkøbte grundstykker og opførelsen af de nye haller opgøres til kostprisen på baggrund af handelsværdien af grundstykkerne og de påløbne omkostninger til opførsel af hallerne. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen hertil er det bedste skøn over dagsværdien.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme i Tranbjerg J (eksisterende grund og haller) tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 5,80%.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	12.311.389	12.271.389
Tilgang i årets løb	0	40.000
Kostpris 31. december 2024	12.311.389	12.311.389
Opskrivninger 1. januar 2024	66.194.071	44.223.132
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	22.422.535	23.470.939
Udbytte	-2.400.000	-1.500.000
Opskrivninger 31. december 2024	86.216.606	66.194.071
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2024	-3.988.440	-3.190.752
Årets afskrivninger på goodwill	0	-797.688
Afskrivninger på goodwill 31. december 2024	-3.988.440	-3.988.440
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	94.539.555	74.517.020
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Langkjær Estate A/S	Aarhus	100 %
Thybo Ejendomsudvikling A/S	Aarhus	100 %
Thybo Huse A/S	Aarhus	100 %
Thybo Beton A/S	Aarhus	100 %
Tingskoven Aarhus ApS	Aarhus	100 %
Projekt Vikærsvej ApS	Aarhus	100 %
Aarhus Ejendomsinvest ApS	Aarhus	100 %
TFF Invest ApS	Aarhus	100 %
Projekt Ringsted ApS	Aarhus	100 %
Vida La Luu ApS	Aarhus	100 %
Projekt Kalundborg I ApS	Aarhus	100 %
Projekt Kalundborg II ApS	Aarhus	100 %
Projekt Stokværk Holding ApS	Aarhus	100 %
Projekt Stokværk ApS	Aarhus	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
9. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2024	3.520.156	2.970.156	3.495.156	2.945.156
Overført til tilknyttede virksomheder	905.783	550.000	145.000	550.000
Kostpris 31. december 2024	4.425.939	3.520.156	3.640.156	3.495.156
Nedskrivninger 1. januar 2024	-1.094.636	198.584	-1.069.636	223.584
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	182.243	-1.293.220	182.243	-1.293.220
Nedskrivninger 31. december 2024	-912.393	-1.094.636	-887.393	-1.069.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.513.546	2.425.520	2.752.763	2.425.520

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
10. Deposita		
Kostpris 1. januar 2024	240.541	203.430
Tilgang i årets løb	86.462	37.111
Kostpris 31. december 2024	327.003	240.541
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	327.003	240.541

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
11. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2024	4.655.202	4.238.113
Udskudt skat af årets resultat	-3.073.578	417.089
	1.581.624	4.655.202

Noter

	Koncern	
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
12. Periodeafgrænsningsposter		
Andre periodeafgrænsningsposter	<u>183.298</u>	<u>142.463</u>
	<u>183.298</u>	<u>142.463</u>

	Koncern	
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
13. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2024	14.411.923	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>-162.275</u>	<u>14.411.923</u>
	<u>14.249.648</u>	<u>14.411.923</u>

	Koncern	
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
14. Anden gæld		
Indefrosne feriepenge	<u>415.667</u>	<u>404.745</u>
	415.667	404.745
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>415.667</u>	<u>404.745</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varebeholdninger (investeringsejendomme), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 22.825 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er desuden stillet virksomhedspant på nom. 10.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør:

Driftsmidler	727 t.kr.
Varebeholdninger	88 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	234 t.kr.

Koncernen har stillet kaution for datterselskaberne Mårslet Syd ApS og Thybo Huse A/S' mellemværende med pengeinstitut, som pr. 31. december 2024 udgør henholdsvis 3.963 t.kr. og 8.248 t.kr.

Garantier:

Koncernen har stillet arbejdsgarantier på 21.007 t.kr. og betalingsgarantier på 7.495 t.kr.

Moderselskabet hæfter for datterselskabet Vida La Luu ApS' mellemværender med pengeinstitut, som på balancedagen udgør i alt 0 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Koncernen har indgået huslejekontrakter med 6 måneders opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31. december 2024 i alt 294 t.kr.

Øvrige forpligtelser:

Koncernen er part i en sag mod Skattestyrelsen vedrørende arbejdsudleje, hvor der afventes en afgørelse. Det er ledelsens forventning, at afgørelsen ikke har væsentlig økonomisk påvirkning på årsrapporten.

17. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabets transaktioner med nærtstående parter er foregået på normale markedsvilkår.

Koncern

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	565.666	1.270.511
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-64.827	-174.620
Indtægter af kapitalinteresser	-197.003	1.066.257
Andre finansielle indtægter	-3.577.872	-2.070.837
Øvrige finansielle omkostninger	4.810.068	3.760.457
Skat af årets resultat	1.766.949	481.333
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>14.411.923</u>
	<u>3.302.981</u>	<u>18.745.024</u>
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-36.089.021	163.657.244
Ændring i tilgodehavender	3.043.989	-14.994.639
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	21.847.178	-121.994.819
Andre ændringer i driftskapital	<u>0</u>	<u>-2.225.931</u>
	<u>-11.197.854</u>	<u>24.441.855</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RC Kjær Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden RC Kjær Invest ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori RC Kjær Invest ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, aktiverede løntimer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Aktiverede løntimer er løntimer fra ansatte, som direkte kan henføres til de enkelte igangværende arbejder for fremmed regning eller projekter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

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

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

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme 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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende ikke-solgte ejendomsprojekter, som måles til kostpris inkl. låneomkostninger og direkte produktionsomkostninger.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af aconto faktureringer og forudbetalinger.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.