



Tækker Europa A/S

Hack Kampmanns Plads 1-3 tv
8000 Aarhus C
CVR-nr. 21533335

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2025

Erling Lauridsen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023/24	18
Koncernens balance pr. 30.09.2024	19
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24	23
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24	24
Koncernens noter	26
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24	36
Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2024	37
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24	39
Modervirksomhedens noter	40
Anvendt regnskabspraksis	44

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tækker Europa A/S
Hack Kampmanns Plads 1-3 tv
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 21533335
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Bestyrelse

Gert Kristiansen, formand
Henrik Steen Jensen, næstformand
Peter Boe Hauggaard-Nielsen
Rasmus Bach
Jørn Tækker
Jan Ulsø Madsen

Direktion

Jørn Tækker, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Tækker Europa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2025

Direktion

Jørn Tækker
direktør

Bestyrelse

Gert Kristiansen
formand

Henrik Steen Jensen
næstformand

Peter Boe Hauggaard-Nielsen

Rasmus Bach

Jørn Tækker

Jan Ulsø Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tækker Europa A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tækker Europa A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 28.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	147.943	133.767	130.089	94.690	58.072
Driftsresultat	226.066	200.380	898.834	950.323	439.655
Resultat af finansielle poster	(66.333)	(21.021)	(24.416)	23.373	(25.087)
Årets resultat	126.155	144.581	677.352	760.091	385.897
Årets resultat ekskl. minoriteter	125.942	144.456	676.722	759.703	385.380
Balancesum	7.670.935	7.497.372	7.422.450	6.633.483	4.899.213
Investeringer i materielle aktiver	132.073	392.084	594.777	798.969	218.879
Egenkapital	4.090.977	4.051.822	3.934.641	3.337.689	2.597.998
Egenkapital ekskl. minoriteter	4.089.590	4.050.648	3.933.192	3.336.470	2.596.767
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(17.780)	162.366	305.928	31.437	(246.934)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(23.217)	(197.578)	(220.129)	(803.285)	131.626
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	37.386	(157.768)	21.725	738.325	220.909
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	64	65	61	58	48
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	133,00	119,00	325,00	564,00	332,00
Nettomargin (%)	62,00	69,00	233,00	430,00	270,00
Egenkapitalforrentning (%)	3,00	4,00	19,00	26,00	16,00
Likviditetsgrad (%)	76,00	65,00	95,00	122,00	128,00
Afkastningsgrad (%)	3,00	3,00	13,00	16,00	9,00
Overskudsgrad (%)	115,00	96,00	309,00	538,00	307,00
Soliditetsgrad (%)	53,00	54,00	52,00	50,00	52,00

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

Bruttoavance (%):

Bruttoresultat * 100

Nettoomsætning

Nettomargin (%):

Årets resultat * 100

Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter * 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Likviditetsgrad (%):

Omsætningsaktiver

Kortfristet gæld * 100

Afkastningsgrad (%):

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Gennemsnitlige samlede aktiver * 100

Overskudsgrad (%):

Resultat før finansielle poster (EBIT)

Nettoomsætningen * 100

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Tækkers væsentligste aktiviteter kan overordnet set sammenfattes til følgende hovedområder:

- Investering i og drift af velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme primært i henholdsvis Aarhus og København.
- Investering i og udvikling af jordarealer til bymæssig bebyggelse i og omkring Aarhus.
- Et bredt udsnit af ejendomsrelaterede serviceydelser, herunder bl.a. ingeniørrådgivning, ejendomsadministration, ejendomsservice, ejendomsformidling (salg- og udlejning).

Tækkers ejendomsinvesteringer er generelt langsigtede og der sker alene begrænsede frasalg af porteføljen. Omkring byudvikling og udvikling af jordarealer er strategien, med undtagelse af Nye, at frasælge disse når lokalplaner er tilvejebragt. I Nye er strategien at udvikle og opføre boliger med henblik på salg og udlejning og således med tiden opbygge en portefølje af erhvervs- og boligenheder som drives parallelt med den øvrige portefølje. Herudover er det strategien løbende at frasælge byggeretter eller projekter til investorer der respekterer Nyes byplan og tilgang til fællesskab, dialog og kvalitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Tækker koncernen opnåede i 2023/24 et resultat på t.kr. 159.508 før skat.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og udviklingsjord udgør t.kr. 122.718 Heraf udgør den væsentligste del regulering af udviklingsjord.

Investeringer

Koncernen har i regnskabsåret fortsat med løbende optimeringer af ejendomsporteføljen. Der er således på de eksisterende ejendomme afholdt omkostninger til løbende ombygninger, opdateringer samt energiforbedrende tiltag med henblik på forbedret udlejning og drift.

Der er indkøbt en erhvervsjendom beliggende i Graven 21, 8000 Aarhus C, på baggrund af et offentligt udbud, med arkitektkonkurrence, gennemført af Aarhus Kommune.

Som et led i et internt medarbejderudviklingsprojekt, samt et socialøkonomisk engagement i Grønland, er der endvidere indkøbt boliger samt en erhvervsjendom beliggende i Tasiilaq, som er den største by på Østgrønland med i alt ca. 1.800 indbyggere.

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

I Nye er der frasolgt enkelte boliger i både Jordskokkevænget, Solsikkevænget samt Ringen. Her er tale om boliger der siden byggeriernes færdiggørelse har været udlejede.

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

Endvidere er opførelsen af Fællesskabets Hus afsluttet. Fællesskabets Hus er en tidligere vandrekirke Tækker har fået overdraget fra Balle Sogn. Bygningen er oprindeligt opført som kirke og har fra 1995 til 2021 fungeret som sådan i Hvinningdal ved Silkeborg. I sin egenskab af vandrekirke er bygningen oprindeligt projekteret således, at den kan skilles ad og flyttes. I Nye skal bygningen, som navnet antyder, være med til at fremme fællesskaber.

Hvor de nuværende beboer- og fælleshuse er indadvendte og målrettet beboere i Nye vil Fællesskabets Hus være udadvendt og motivere og initiere fællesskaber generelt og på tværs af bygrænser.

Fællesskabets Hus vil endvidere blive benyttet af Elev Sogn til kirkelige handlinger samt kontor for sognepræsten.

Lokalplanen for Nyes etape 2 blev endeligt vedtaget i marts 2024. Lokalplanen omfatter ca. 150.000 etagemeter byggeret.

Finansiering

Koncernens rentebærende gæld er fordelt med 85% realkreditgæld og 15% bankgæld. Realkreditgælden har overvejende fast rente. I forhold til den samlede gæld udgør realkreditlån med traditionel fast rente 50%. Andelen af den samlede gæld som er rentesikret + 5 år udgør aktuelt 65%, koncernens rentefølsomhed er derfor meget begrænset.

Belåningsgraden på ejendomsporteføljen inklusive projektejendomme udgør 54%. Jordarealer til byudvikling i Nye er ikke belånt.

Koncernen har en finansieringsstrategi hvor rentebinding på realkreditgæld ønskes opretholdt på nuværende niveau da dette er med til at sikre en god og stabil drift.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

I forhold til budgetterne for 2023/24 er det primære resultat tilfredsstillende.

Resultatet af den ordinære drift på ejendomme samt ingeniørdrift udgør t.kr. 108.819 hvilket svarer til budgettet og forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at det kommende regnskabsår vil blive præget af en stabil aktivitet på det danske marked.

Der er i februar 2025 indgået aftale med Freja Ejendomme omkring køb af den tidligere arkitektskole beliggende Nørreport 16- 20B 8000 Aarhus C. Ejendommen forventes istandsat/renoveret indenfor det kommende år og sideløbende opstartes udlejning af ejendommen.

Der forventes igangsat nye byggerier i Nye i det kommende år. Omfanget vil afhænge af markedet samt renter og byggepriser.

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

Særlige risici

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

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

Koncernforhold



Redegørelse for samfundsansvar

Social og økonomisk ansvarlighed

Social ansvarlighed anser vi som en helt naturlig del af at drive en moderne ejendomsvirksomhed. Dette ønsker vi skal afspejle sig i den måde vi tilgår vores daglige arbejde og i måden, som vi forvalter og istandsætter vores ejendomme, konkret handling i forhold til vores byudvikling i Nye samt i vores relationer til kunder, medarbejdere, myndigheder, samarbejdspartnere, næste generation, bygherrer og den øvrige omverden. Vi stræber efter, på alle tænkelige måder, at være ordentlige og efter at opføre os ordentligt. Vi vil være en ordentlig udlejer, en dygtig samarbejdspartner og vi vil optræde med respekt overfor alle uanset stilling, køn, økonomisk formåen samt etnicitet.

Tækkers forretningsmodel er som nævnt indledningsvist følgende hovedområder. Investering i og drift af velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme primært i henholdsvis Aarhus og København, investering i og udvikling af jordarealer til bymæssig bebyggelse i og omkring Aarhus samt et bredt udsnit af ejendomsrelaterede serviceydelser, herunder bl.a. ingeniørrådgivning, ejendomsadministration, ejendomsservice samt ejendomsformidling (salg- og udlejning).

Tækker er en privatejet virksomhed der blev etableret af Jørn Tækker i 1997. Oprindeligt blev virksomheden etableret som et ingeniørfirma, parallelt med købet af den gamle ligkistefabrik i Mejlgade 47 i Aarhus året før. Ingeniørfirmaets primære opgave var at forstå renoveringen af denne ene ejendom, således den blev klar til ny og forbedret udlejning. Den ingeniør- og hånd- værksmæssig baggrund har løbende sikret, at ejendommene hver især er blevet bevaret og renoveret med respekt for oprindelse og arkitektur samt respekt for historien. Således er virksomheden løbende vokset med tilgang af ejendomme, og med tilgang af medarbejderkompetencer, således vi internt varetager samtlige ydelser i forbindelse med udvikling og drift af ejendomme. Vi ønsker at skabe vores egne følgefretninger og ikke være afhængige af andre.

Tækker er en iværksætter virksomhed, hvilket præger de daglige valg. Virksomhedens udvikling og drift er formet af nysgerrighed og en stor passion for særlige steder, særlige ejendomme og særlige projekter. Det er samtidig ønsket om at forene balancen mellem passion, hensyn og forretning der kendetegner os og i særdeleshed vores tilgang i til arbejdet med byudvikling i Nye. Tækker ønsker parallelt hermed desuden at skabe interessant og spændende dagligdag for vores medarbejdere.

Den nære tilgang til projekterne er ligeledes grundstenene til arbejdet i Nye, hvor byen udvikles efter værdierne Liv, Balance og Variation. Nye er uden sammenligning Danmarks største private byudviklingsprojekt som strækker sig over et jordareal på 150 ha og med et kommuneplanlagt potentiale på 1.500.000 etagekvadratmeter, 10.000 boliger og plus 20.000 indbyggere.

Tækker har arbejdet med Nye siden 2006 og de første 10 år blev brugt på at planlægge, tilegne os viden og søge inspiration og lære af både de gode og de dårlige eksempler. Vi blev tidligt bevidste om, at hvis man skal lykkes med at realisere en hel by, så kræver det mere end fundament og mursten. Det er altafgørende at komme rigtigt i gang med det rigtige åbningstræk. Efter at have etableret de første 50 boliger i Nye startede vi vores egen dagligvarebutik NYMA. Ud over en forsvarlig tilgang til varesortiment, spild og emballage er NYMA et aktivt socialt samlingspunkt i byen.

Det er tydeligt, at selvom Nye foreløbigt kun indeholder 225 boliger, så er der allerede byliv særligt via NYMA. Det er stedet man mødes og hvor man kan nyde en rigtig kop kaffe og et ordentligt stykke brød i en kvalitet som i de større byer i ind- og udland, deltage i fællesspisning men også opholde sig på en hjemmearbejdsdag hvor man kan sidde med en computer i butikken i fred og ro og blot mærke tilstedeværelsen af andre. Herudover er der

etableret beboerhuse og fælleshuse rundt i bebyggelserne hvor Nyes indbyggere kan mødes til forskellige aktiviteter. Det har skabt en masse beboerdrevet, formelt og uformelt, foreningsliv hvor det er nemt og ligetil at danne eller udvikle sociale relationer.

Byudvikling kræver meget mere og meget andet end stablede kasser med vinduer og hoveddøre. Disse aktiviteter udenfor boligerne, i mellemrummet mellem boligerne, i NYMA og andre steder er en hel bevidst strategi. En bevidst investering i fællesskaber og i sociale relationer beboere i mellem medfører, at der i Nye ikke er tomgang, hvilket er helt særligt i et marked hvor der i de nyetablerede områder i Aarhus er mange ledige boliger.

Med opførelsen af Fællesskabets Hus i Nye ønsker vi at sætte yderligere fokus på at understøtte vigtigheden af sociale relationer mellem mennesker. Ensomhed og social isolation er desværre en stigende tendens i samfundet. Flere og flere bor alene og mange føler sig isolerede gennem stigende digital kommunikation og en generel travl livsstil. Alt sammen tendenser der kan gøre det svært at opbygge nære relationer. Fællesskabets Hus skal, sammen med de andre initiativer i Nye, yde en modvægt til dette og sikre og initiere naboskab, tryghed og social interaktion.

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

Graven 21, som i 23/24 er købt af Aarhus Kommune, er et godt eksempel på vores generelle tilgang til renovering af eksisterende bygningsmasse. Ejendommen, der historisk har været anvendt til kommunal tandpleje, er beliggende i tilknytning til Hipsterhøjen som gennem mange år har været et yndet fristed for unge i Aarhus og været et sted hvor man har kunne drikke sine medbragte øl. Indvendigt er ejendommen transformeret med fokus på 1:1 genbrug af de bestående rammer men transformeret fra tandklinik til et levende og kreativt hus, der inviterer til samspil mellem kunst, kultur, genbrug, reparation af forbrugsvarer og caféliv. Det vil være et sted, hvor byens kunstnere og kreative sjæle kan udfolde sig, vise og sælge deres værker og samtidig være et levende laboratorium for kunstneriske eksperimenter og dialog. Bygningen fremtræder med tydelige historiske spor, og den hidtidige anvendelse som tandklinik er synlig for eftertiden. I tilknytning til ejendommen etableres en bypark der integrerer en eksisterende Hipsterhøj. Samlet set skal udearealerne understøtte det bestående og selvgroede byliv men også understøtte de kulturelle aktiviteter der foregår i ejendommen.

Projekterne i Grønland har flere paralleller til den måde virksomheden arbejder på generelt. Særligt Østgrønland har flere sociale problemstillinger som følge af mangel på arbejde, uddannelse og nogle steder håb. I Østgrønland har vi i foråret og sommeren 2024, med 4 forskellige hold af medarbejdere fra kontoret i Toldkammeret, arbejdet med bygningsbevaring og renovering af de enfamiliehuse der er indkøbt. Nogle medarbejdere har håndværksmæssig baggrund og andre har aldrig holdt en skruemaskine i hånden før. Det til trods nåede vi på 4 uger at renovere og indrette 3 huse hvoraf den ene bygning nærmest var en ruin. Projektet og besøgene i Grønland har på en meget håndgribelig måde vist hvor meget vi kan sammen. Det har sat et meget positivt aftryk på dialogen og samarbejdet i dagligdagen på kontoret. I de 4 uger på Grønland havde vi, ud over hjælp fra egne medarbejdere, assistance fra lokale unge grønlandere som hjalp til med arbejdet. Dette samarbejde, med lokal viden og arbejdskraft, vil vi i 2024/2025 søge at udvikle så vores involvering i Østgrønland forhåbentlig kan øge kendskabet til værdien af godt håndværk men forhåbentlig også motivere nogle unge til at tage sig en uddannelse og herigennem bryde nogle negative og sociale tendenser.

Miljø og klima

Vi er opmærksomme på at bygge og anlægssektoren generelt har et højt CO₂-aftryk og at der gennem vores virke, særligt omkring byudvikling og ejendomsdrift, dermed også er en risiko for at vi belaster miljøet unødigt. En unødigt belastning af miljøet kunne være en følgevirkning af utidssvarende konstruktioner, energiløsninger og lignende, eller f.eks. gennem brug af uhensigtsmæssige byggematerialer og produkter til opførelse eller renovering af ejendomme. Dette kan medføre et forhøjet aftryk på klimaet.

I vores daglige drift med både nybyggeri og istandsættelser, vælger vi produkter og materialer med fokus på at undgå negativ påvirkning af miljøet. I de senere år er vi blevet meget opmærksom på værdien af genbrug af byggematerialet. Værdien af genbrug er enorm på flere parameter. Både æstetisk som historiefortæller og for at give en særlig karakter til et rum, men selvfølgelig og helt indlysende fordi genbrug har et væsentligt lavere CO₂ aftryk end ny producerede materialer. I tillæg hertil gennemgår vi fortsat løbende vores ejendomme i den eksisterende portefølje med henblik energioptimering. Det primære fokus for disse gennemgange er belyningsforhold, unødigt varmetab fra tekniske installationer samt styring og regulering. Vores tilgang er praktisk og konkret.

Genbrug har fortsat stigende fokus hos Tækker, og vi har gennem mange år samlet på gamle vinduer og døre der på den ene eller anden måde er blevet til overs. I tillæg hertil har vi påbegyndt et målrettet opkøb af genbrugsmaterialer til lager, da det med en lagerbeholdning er nemmere specifikt at tænke og planlægge materialerne ind i både renoveringsprojekter og nybyggeri. Særligt har vi indkøbt gamle eller udtjente vinduer. Både historiske fra starten af det 19. århundrede men også dannebrogsvinduer fra 90'erne. Disse indpasses i renoveringsprojekter som Graven 21 men også i Nye hvor bl.a. NYMA, cykelskure og orangerier i mellemrummet er opført med brug af genbrugsvinduer.

I Graven 21 var baggrunden for købet af Aarhus kommune et konkret projekt, og en vision, hvor vi havde formuleret en strategi om en transformation hvor vi bygningsmæssigt foretog os så lidt som overhovedet muligt. Derfor er bygningen bevaret stort set i sin oprindelige rumdisponering. Få vægge i bygningens stueetage er brudt ned og der er etableret 2 nye toiletter – men de materialer der er tilført bygningen, er genbrugsmaterialer. Vi har således gennemført en anvendelsesændring fra Kommunal tandpleje til publikumsorienteret café, galleri og butik i stueetagen og kreative værksteder og kontorer på de øvrige etager.

Solsikkekerne og Urterækkerne i Nye, tegnet af henholdsvis CEBRA og Dorte Mandrup, er projekteret med udgangspunkt i at de skal opføres og konstrueres i træ. I Nye har vi generelt valgt, at 80 % af de byggerier vi opfører skal konstrueres i træ. De resterende 20 % kan være konstrueret i træ, men må også være eksempelvis beton. Sidstnævnte fordi byggerier kan være af en højde eller kompleksitet hvor bærende konstruktioner eller brandkrav gør, at beton kan være det bedste alternativ. Generet er vi meget opmærksomme på det klimaaftryk der følger med når vi bygger nyt og vi søger også at handle på det konkret med den måde vi konstruerer vores bygninger på.

Fællesskabets Hus, som er det seneste byggeri der er opført i Nye, har et væsentligt lavere CO₂ aftryk end tilsvarende nyopførte bygninger. I Fællesskabets Hus taler vi ikke kun om genbrug af byggematerialer men om 1:1 genbrug af en hel bygning. Bygningen er opgraderet i forhold til isolering og varmetab og så er der etableret nye fundamenter og et nyt terrændæk. Bygningen fremstår således funktionsmæssigt som en ny bygning men med et beregnet CO₂ aftryk på ca. 1/3 af gældende lovkrav for nybyggeri.

Opsamling og genbrug af overfladevand er fortsat en central del af Nyes udvikling. I Nye håndteres alt regnvand på overfladen og samles i centrale regnvandsbassiner hvorfra det ledes til Renseværket som distribuerer det tilbage i boligerne, hvor vandet bruges til toiletskyl og tøjvask. I samtlige boliger er to vandmålere hvor den ene

måler drikkevandsforbruget og den anden måler forbruget af sekundavand. I Nye har det vist sig at 40 % af det samlede vandforbrug udgøres af forbrug til toiletskyl og tøjvask. I Nye sparer man således grundvandsressourcen 40 % i forhold til traditionelle drikkevandsforsynede boligområder.

I Nye og på vores kontor i Toldkammeret har vi fortsat udviklingen af vores delebilsordning WEMOOV bl.a. med tilgang af flere el-biler. Formålet med WEMOOV er at levere delebiler til Nyes beboere og vise, at man som familie ikke behøver at eje sin egen bil. Täckers firmabiler er ligeledes delebiler for vores medarbejdere udenfor kontorets åbningstid. En af de største CO2 syndere globalt er privatbilisme. I en by som Nye, fuldt udbygget, vil CO2 aftrykket fra privatbilisme være lige så stort som det aftryk det giver at opføre byen. Der ligger således et kæmpe potentiale i at minimere behovet for bil og levere faciliteter som understøtter kollektive transportformer samt cyklisme. Parallelt hermed kan man således minimere behovet for, eller måske på sigt helt undgå, at etablere parkeringspladser og parkeringshuse for en hel by.

Det er samlet set vores vurdering, at nævnte aktiviteter i 2023/24 har bidraget til at mindske påvirkningen af miljø og klima.

I 2024/25 vil vi fortsætte og udvikle det arbejde vi har i gang og have fokus på at forbedre os inden for de områder vi arbejder. Særligt vil vi fortsætte med at understøtte og forbedre forholdene for de lette trafikanter, herunder cyklister og gående, i Nye idet ændrede transportvaner vil have en væsentlig positiv effekt.

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

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

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

Vores projekt i Grøndland er også et led i at skabe en attraktiv og varieret arbejdsplads. Vi har set at projektet har øget den tværfaglige dialog på tværs af vores interne arbejds- og fagområder samt været en fælles referenceramme på hvorledes man i fællesskab og ved fælles vilje kan løse daglige opgaver og problemstillinger.

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

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

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

Grupper, der kan have svært ved at finde fodfæste på arbejdsmarkedet, forsøger vi at finde en plads til i

organisationen, som vores del af vores samfundsansvaret. Nogle skal blot bruge en platform til at finde fodfæste på og andre er hos os i længere perioder. Vi arrangerer endvidere forskellige sociale aktiviteter såsom løb, studieture, sociale arrangementer samt sommer- og vinterfester i Danmark og udlandet. Vi har endvidere en sundhedsforsikring for alle medarbejdere og der udarbejdes løbende forskriftsmæssig arbejdspladsvurdering (APV).

Vi vurderer, at vores indsats i 2023/24 har bidraget til at opretholde gode medarbejderforhold.

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

Menneskerettigheder

Menneskerettigheder, herunder seksuelle krænkelse, er et fokusområde i vores daglige arbejde. Dette gælder både vores medarbejdere samt samarbejdspartnere, f.eks. leverandører. Vi vurderer derfor, at den væsentligste risiko vedrørende menneskerettigheder er at en medarbejder føler sig diskrimineret / krænkelse eller at en samarbejdspartner ikke udviser den fornødne tolerance i forhold til andre menneskers race eller seksuelle orientering. Hvis risikoen indtræffer kan det medføre overtrædelse af gældende lovgivning på området vedrørende menneskerettigheder samt seksuelle krænkelse. Vi har ikke en særskilt politik på området, men vi har en nul-tolerance vedrørende overtrædelser af menneskerettigheder samt krænkelse. Grunden til at vi ikke har en særskilt politik er blandt andet, at vi har en række faste samarbejdspartnere, som vi har arbejdet sammen med i flere år, og vi har i fællesskab fokus på at sikre gode vilkår og godt samarbejde. Vi har endvidere ikke konstateret overtrædelser vedrørende menneskerettigheder eller krænkelse i Tækker tidligere og således heller ikke i regnskabsåret i 2023/24.

Menneskerettigheder vil fortsat være vores fokus i de kommende år.

Kunderelationer og fokus på etiske retningslinjer

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

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

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

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

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

Vi er ikke bekendt med overtrædelser af vores etiske retningslinjer i 2023/24 og det vil også være vores tilgang for de kommende år at undgå dette.

Redegørelse for politik for dataetik

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

Der er i virksomheden udarbejdet en omfattende dokumentation i relation til GDPR.

Bl.a. er udarbejdet standarddokumenter, hvor kunder, medarbejdere og andre samarbejdspartnere underrettes om, hvordan data anvendes.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		147.943	133.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	122.718	114.391
Personaleomkostninger	3	(39.124)	(42.298)
Af- og nedskrivninger		(5.471)	(5.480)
Driftsresultat		226.066	200.380
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(225)	(218)
Andre finansielle indtægter	4	22.532	43.043
Andre finansielle omkostninger	5	(88.865)	(64.064)
Resultat før skat		159.508	179.141
Skat af årets resultat	6	(33.353)	(34.560)
Årets resultat	7	126.155	144.581

Koncernens balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Erhvervede licenser		182	303
Erhvervede lignende rettigheder		2.500	2.500
Immaterielle aktiver	8	2.682	2.803
Grunde og bygninger		168.453	158.690
Investeringsejendomme		7.197.405	7.056.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.061	21.693
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	3.724
Materielle aktiver	9	7.384.919	7.241.106
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.727	1.952
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.896	3.739
Deposita		542	0
Finansielle aktiver	10	6.165	5.691
Anlægsaktiver		7.393.766	7.249.600
Fremstillede varer og handelsvarer		7.604	2.532
Aktiver bestemt for salg		4.388	15.130
Varebeholdninger		11.992	17.662

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.942	3.665
Igangværende arbejder for fremmed regning	245	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.414	9.754
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14.893	14.316
Andre tilgodehavender	41.093	26.174
Tilgodehavender	92.587	53.909
<hr/>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	51	27.016
Værdipapirer og kapitalandele	51	27.016
<hr/>		
Likvide beholdninger	172.539	149.185
<hr/>		
Omsætningsaktiver	277.169	247.772
<hr/>		
Aktiver	7.670.935	7.497.372

Passiver

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		3.939.590	3.863.648
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	87.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		4.089.590	4.050.648
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.387	1.174
Egenkapital		4.090.977	4.051.822
Udskudt skat	11	615.847	566.807
Hensatte forpligtelser		615.847	566.807
Gæld til realkreditinstitutter		2.188.528	2.110.316
Bankgæld		318.030	302.961
Deposita		4.366	6.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	794
Anden gæld		76.699	77.790
Langfristede gældsforpligtelser	12	2.587.623	2.498.589
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	60.460	62.203
Bankgæld		91.428	58.479
Deposita		38.645	36.956
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.407	13.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.503	17.115
Gæld til tilknyttede virksomheder		105.235	42.033
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.082
Skyldig skat		30.626	69.520
Anden gæld		25.184	78.433
Kortfristede gældsforpligtelser		376.488	380.154
Gældsforpligtelser		2.964.111	2.878.743
Passiver		7.670.935	7.497.372

Begivenheder efter balancedagen	1
Dagsværdioplysninger	14
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	17
Koncernforhold	18
Dattervirksomheder	19

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	100.000	3.863.648	87.000	4.050.648	1.174	4.051.822
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(87.000)	(87.000)	0	(87.000)
Årets resultat	0	75.942	50.000	125.942	213	126.155
Egenkapital ultimo	100.000	3.939.590	50.000	4.089.590	1.387	4.090.977

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Driftsresultat		226.066	200.380
Af- og nedskrivninger		5.471	5.489
Ændringer i arbejdskapital	13	(39.558)	92.659
Dagsværdiregulering af Investeringsejendomme		(122.718)	(114.391)
Øvrige reguleringer		4.290	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		73.551	184.137
Modtagne finansielle indtægter		22.442	43.043
Betalte finansielle omkostninger		(85.638)	(64.064)
Refunderet/(betalt) skat		(28.135)	(750)
Pengestrømme vedrørende drift		(17.780)	162.366
Køb mv. af materielle aktiver		(128.350)	(392.134)
Salg af materielle aktiver		105.675	194.556
Køb af finansielle aktiver		(542)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(23.217)	(197.578)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(40.997)	(35.212)
Optagelse af lån		184.212	202.359
Afdrag på lån mv.		(92.774)	(115.411)
Udbetalt udbytte		(87.000)	(27.400)
Ændring i kortfristet bankgæld		32.949	(196.715)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(1)	(20.601)
Pengestrømme vedrørende finansiering		37.386	(157.768)
Ændring i likvider		(3.611)	(192.980)
Likvider primo		176.201	369.181
Likvider ultimo		172.590	176.201

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	172.539	149.185
Værdipapirer	51	27.016
Likvider ultimo	172.590	176.201

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår 14.600 t.kr. som vedrører realiserede salg af ejendomme.

3 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	33.773	36.241
Pensioner	4.075	3.115
Andre omkostninger til social sikring	1.276	1.434
	39.124	40.790
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	64	65

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.450	3.378
	3.450	3.378

4 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	429	289
Renteindtægter i øvrigt	8.800	2.746
Dagsværdireguleringer	0	7.659
Øvrige finansielle indtægter	13.303	32.349
	22.532	43.043

5 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.106	1.642
Renteomkostninger i øvrigt	32.365	11.825
Valutakursreguleringer	214	616
Dagsværdireguleringer	0	9.527
Øvrige finansielle omkostninger	53.180	40.454
	88.865	64.064

6 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(563)	41.156
Ændring af udskudt skat	49.040	(9.801)
Regulering vedrørende tidligere år	(15.124)	3.205
	33.353	34.560

7 Forslag til resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	50.000	87.000
Overført resultat	75.942	57.456
Minoritetsinteressers andel af resultatet	213	125
	126.155	144.581

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede licenser t.kr.	Erhvervede lignende rettigheder t.kr.
Kostpris primo	827	2.500
Kostpris ultimo	827	2.500
Af- og nedskrivninger primo	(524)	0
Årets afskrivninger	(121)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(645)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	182	2.500

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	160.121	4.056.900	40.097	3.724
Overførsler	11.553	(3.836)	0	(3.724)
Tilgange	3.580	127.199	1.294	0
Afgange	(4.173)	(63.651)	0	0
Kostpris ultimo	171.081	4.116.612	41.391	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.431)	0	(18.404)	0
Årets afskrivninger	(1.424)	0	(3.926)	0
Tilbageførsel ved afgang	227	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.628)	0	(22.330)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	3.000.099	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	122.718	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(42.024)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	3.080.793	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	168.453	7.197.405	19.061	0

Værdiansættelse af investeringsejendomme målt til dagsværdi

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiopgørelser ud fra nettolejen samt vurderede byggeretspriser for så vidt angår udviklingsjord.

Koncernens ejendomme består af følgende ejendomstyper:

- Ejendomme udlejet til bolig og liberalt erhverv i Aarhus med en værdi på 4.064 mio. kr.
- Udviklingsjord i Aarhus-området til brug for fremtidigt boligbyggeri med en værdi på 2.637 mio. kr., herunder områder i bydelen NYE med en værdi på 2.291 mio. kr.
- Enkelte ejendomme udlejet til bolig i København med en værdi på 201 mio. kr.
- Øvrige ejendomme med en værdi på 295 mio. kr.

Ejendomme udlejet til bolig og liberalt erhverv i Aarhus

Udlejningsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for koncernens ejendomme udlejet til bolig og liberalt erhverv i Aarhus er fastlagt i intervallet 3,35% til 7,00%. Afkastkravet er fastlagt baseret på ejendommens beliggenhed, stand mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% for alle ejendomme udlejet til bolig og liberalt erhverv i Aarhus vil reducere den samlede dagsværdi med 430 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet for disse ejendomme vil forøge værdien med 598 mio. kr.

I den afkastbaserede model indgår i øvrigt en budgetteret nettoleje for disse ejendomme for samlet 153 mio. kr. Den budgetterede nettoleje omfatter den forventede leje reguleret for tomgang samt omkostninger direkte

knyttet til driften af ejendommen, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat mv.

Udviklingsjord i Aarhus-området

Udviklingsjord i Aarhus-området består af strategisk placerede landarealer beliggende i Aarhus-området. Jordarealerne er erhvervet med henblik på koncernens byudvikling, herunder særligt relateret til bydelen "Nye".

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis til dagsværdi. Koncernens jordarealer er værdiansat ud fra følgende parametre:

Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter, der forventes at kunne opnås tilladelse til baseret på lokalplanens muligheder for byggeri.

Endvidere sker værdiansættelsen ved en skønnet prissætning af byggeret afhængigt af de forskellige områders modenhed i forhold til, om der foreligger lokalplan for området eller hvornår forventet lokalplan vil foreligge indenfor en årrække.

Byggeretsmeterne er værdiansat ud fra en vurdering fra ledelsen om hvad en sådan byggeret kan sælges til en tredjemand på et uafhængigt marked. Der er tillige modtaget vurdering fra en ekstern vurderingsmand.

Byggeretsmeterne relateret til udviklingsjord i Aarhus-området er værdiansat til en pris pr. byggeret på 1.500 – 4.500 kr./m².

- Byggeretter med en godkendt lokalplan værdiansættelse til 4.500 kr./m²
- Øvrige byggeretter værdiansættes til en pris pr. byggeret på 1.500-3.500 kr./m² baseret på beliggenheden og tidshorizonten for forventet lokalplan

Ejendomme udlejet til bolig i København

Udlejningsjendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udlejet til bolig i København er fastlagt i intervallet 3,25% til 3,80%. Afkastkravet er fastlagt baseret på ejendommens beliggenhed, stand mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% for alle ejendomme udlejet til bolig i København vil reducere den samlede dagsværdi med 26 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet for disse ejendomme vil forøge værdien med 35 mio. kr.

I den afkastbaserede model indgår i øvrigt en budgetteret nettoleje for disse ejendomme for samlet 5 mio. kr. Den budgetterede nettoleje omfatter den forventede leje reguleret for tomgang samt omkostninger direkte knyttet til driften af ejendommen, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat mv.

Øvrige ejendomme

Øvrige ejendomme kan henføres til følgende ejendomstyper:

- Ejendomme udlejet til bolig udenfor Aarhus og København med en værdi på 100 mio. kr.
- Ejendomme udlejet til bolig i Tyskland med en værdi på 51 mio. kr.
- Øvrige ejendomme, herunder mindre udviklingsjord mv. i Aarhus med en værdi på 144 mio. kr.

Ejendomme udlejet til bolig udenfor Aarhus og København måles som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model, hvor der i afkastkravet tages højde for beliggenheden af den pågældende ejendom.

Det anvendte afkastkrav for koncernens ejendomme udlejet til bolig udenfor Aarhus og København er fastlagt i

intervallet 5,05% til 9,00%. Afkastkravet er fastlagt baseret på ejendommens beliggenhed, stand mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% for øvrige ejendomme vil reducere den samlede dagsværdi med 8 mio. kr., mens en formindskelse af afkastkravet for disse ejendomme vil forøge værdien med 10 mio. kr.

I den afkastbaserede model indgår i øvrigt en nettoleje for disse ejendomme for samlet 5 mio. kr. Nettolejen omfatter den forventede leje reguleret for tomgang samt omkostninger direkte knyttet til driften af ejendommen, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat mv.

Ejendommene i Tyskland er værdiansat ud fra kvm-pris baseret på salg af lignende ejerlejligheder i samme opgang. Øvrige ejendomme, herunder udviklingsjord mv. målt baseret på en skønnet salgspris ved sammenligning med lignende områder eller markedsvurderinger.

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	4.799	2.755	0
Tilgange	0	0	542
Kostpris ultimo	4.799	2.755	542
Opskrivninger primo	0	984	0
Dagsværdireguleringer	0	157	0
Opskrivninger ultimo	0	1.141	0
Nedskrivninger primo	(2.847)	0	0
Andel af årets resultat	(225)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(3.072)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.727	3.896	542

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

11 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Primo	566.807	576.608
Indregnet i resultatopgørelsen	49.040	(9.801)
Ultimo	615.847	566.807

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	50.577	51.860	2.188.528	1.986.220
Bankgæld	9.680	9.784	318.030	279.310
Deposita	0	0	4.366	0
Anden gæld	203	559	76.699	71.254
	60.460	62.203	2.587.623	2.336.784

13 Ændring i arbejdskapital

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(2.046)	35.884
Ændring i tilgodehavender	(38.678)	(3.236)
Ændring i leverandørgæld mv.	1.166	60.011
	(39.558)	92.659

14 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede Værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	3.895
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	156

15 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	78	78

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

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

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

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

18 Koncernforhold

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

19 Dattervirksomheder

Tækker Europa A/S er moderselskabet i koncernen og har kapitalandele i følgende selskaber:

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

Ejendomsselskabet Brammersgade 12 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS
Ejendomsselskabet Lundingsgade 7-9 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS
Ejendomsselskabet Sølystgade 27 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 31 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS
Ejendomsselskabet Mejlgade 42-44 ApS, Aarhus, 100% ejet af J.T. Århus ApS

Contravel ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

ES Skejbyparken ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS
Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS
Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS
ES Vesterbro Torv 1-3 ApS, Aarhus, 100% ejet af Contravel ApS

Nye Holding ApS, Aarhus, 100% og dennes datterselskaber

Solbakken Etape 1.6 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Solbakken Etape 1.1 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Svinget Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Solsikken Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Sneglehusene ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Høvej 62 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Høvej 52 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Høvej 50 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Høvej 36 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Nye ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 87 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Solbakken ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Larsmindevej 29 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Larsmindevej 35 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 81 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elevvej 84 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 85 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 102 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 116 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 89 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 80 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 75 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Solsikkevænget C1-C22 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Kantarelvænget FM1-FM28 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 71 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Elstedvej 73 ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS
Ejendomsselskabet Renseværket ApS, Aarhus, 100% ejet af Nye Holding ApS

JTHG Holding ApS, Aarhus, 100 % og dennes datterselskaber

ES Lyøgade 9 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS
ES Fåborggade 20 ApS, Aarhus, 100% ejet af JTHG Holding ApS

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

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

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

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

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

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

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

Selskaber ejet direkte af Tækker Europa A/S

Ejendomsselskabet af 20/9 1997 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 47&51 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 27-29 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Ejendomsservice ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS, Aarhus, 100%
Toldkammeret ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Graven 21 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Administration ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mandhusvej 18 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 50 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Ahlefeldtsgade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Jægergårdsgade 57-59 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 2 ApS, Aarhus, 100%
Oasis Bay ApS, Aarhus, 100%
Tækker Rådgivende Ingeniører A/S, Aarhus, 80%
Ejendomsselskabet Jyllands Allé 5 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Klosterport 6/Nørre Alle 23C ApS, Aarhus, 100%
Tækker Media ApS, Aarhus, 100%
Tækker Ejendomsformidling ApS, Aarhus, 100%

Ejendomsselskabet Lars Kruses Gade 2B ApS, Aarhus, 100%
Bolig Østbirk ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsinvest Ebeltoft ApS, Aarhus, 100%
Berlin Boligformidling ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlystvej 28 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 17 ApS, Aarhus, 100%
Finans Aarhus ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Paradisgade 4 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Vejlegade 10 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Stadion Allé 42-44 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Dalgas Avenue 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Hallsti-Istedgade ApS, Aarhus, 100%
Tækker Natur ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Odensegade 22 ApS, Aarhus, 100%
European Cargo ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Badstuegade 1E ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 38-40 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skt. Annagade ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 29 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Marienlyst ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Studsgade 33 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 25 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marselisborg Alle' 27-29 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Randersvej 395 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Pakhus 13 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 43A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Olof Palmes Alle' 37-39 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 28-30 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Søparken, Hedensted ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Nørreport 26 A/S, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Molsgade 4 ApS, Aarhus, 100%
HusetCarmel ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Hans Broges Gade 31 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 95 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 39 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Henrik Pontoppidans Gade 4, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Mejlgade 52 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Høegh-Guldbergs Gade 41 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Montanagade 55 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Ålborggade 15A ApS, Aarhus, 100%
Wemoov ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Montanagade 64 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Bogensegade 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Rudolph Wulffs Gade 11 ApS, Aarhus, 100%
Tækker Berlin ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 7 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Balsgårdsvej 9 ApS, Aarhus, 100%

Tækker Irland ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Fåborggade 11 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovlundvej 21 & 31 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Marienlyst 36 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Janus la Cours Gade 10A ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Heiberggade 7 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet M.P. Bruuns Gade 41 ApS, Aarhus 100%
Ejendomsselskabet Gl. Kongevej 22, Ans ApS, Ans, 100%
HTT Konsulenter ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Skovvejen 11 ApS, Aarhus 100%
Tækker Grønland ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet III af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet II af 20.09.2023 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Gjellerupvej 85 ApS, Aarhus, 100%
Ejendomsselskabet Elevej 99 ApS, Aarhus, 100%
Gjellerup Tømrer & Snedker ApS, Aarhus, 100%

Tilknyttede virksomheder udlandet

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

Pink Rose GmbH, Berlin

Ejet 100% af Tækker Irland ApS

Carbury and Cold Island Air LTD, Irland

Ejet 100% af Tækker Europa ApS

PLU Immobilien Verwaltung GmbH, Berlin

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(9.762)	(19.182)
Personaleomkostninger	2	(7.032)	(6.709)
Af- og nedskrivninger		(22)	(212)
Driftsresultat		(16.816)	(26.103)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		116.314	146.333
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(225)	(218)
Andre finansielle indtægter	3	59.834	55.611
Andre finansielle omkostninger	4	(29.506)	(29.009)
Resultat før skat		129.601	146.614
Skat af årets resultat	5	(3.659)	(2.158)
Årets resultat	6	125.942	144.456

Modervirksomhedens balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.906	1.928
Materielle aktiver	7	1.906	1.928
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.244.284	3.113.461
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.727	1.952
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.895	3.739
Deposita		542	542
Finansielle aktiver	8	3.250.448	3.119.694
Anlægsaktiver		3.252.354	3.121.622
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.383.018	1.376.104
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.893	14.316
Udskudt skat	9	102.129	108.289
Andre tilgodehavender		26.980	12.761
Periodeafgrænsningsposter	10	376	3
Tilgodehavender		1.527.396	1.511.473
Andre værdipapirer og kapitalandele		25	26.991
Værdipapirer og kapitalandele		25	26.991
Likvide beholdninger		137.218	131.009
Omsætningsaktiver		1.664.639	1.669.473
Aktiver		4.916.993	4.791.095

Passiver

	Note	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.576.643	2.605.564
Overført overskud eller underskud		1.362.947	1.258.084
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	87.000
Egenkapital		4.089.590	4.050.648
Bankgæld		33	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.115	735
Gæld til tilknyttede virksomheder		823.679	737.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.082
Anden gæld		1.576	618
Kortfristede gældsforpligtelser		827.403	740.447
Gældsforpligtelser		827.403	740.447
Passiver		4.916.993	4.791.095
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	11		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmessige vilkår	15		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	100.000	2.605.564	1.258.084	87.000	4.050.648
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(25.911)	25.911	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(87.000)	(87.000)
Årets resultat	0	(3.010)	78.952	50.000	125.942
Egenkapital ultimo	100.000	2.576.643	1.362.947	50.000	4.089.590

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	5.707	5.996
Pensioner	1.286	670
Andre omkostninger til social sikring	39	43
	7.032	6.709
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	3.450	3.378
	3.450	3.378

3 Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.921	50.787
Renteindtægter i øvrigt	4.700	2.704
Dagsværdireguleringer	(89)	740
Øvrige finansielle indtægter	302	1.380
	59.834	55.611

4 Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.243	27.948
Renteomkostninger i øvrigt	1	376
Valutakursreguleringer	201	585
Øvrige finansielle omkostninger	61	100
	29.506	29.009

5 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(1)	0
Ændring af udskudt skat	6.160	1.080
Regulering vedrørende tidligere år	(2.500)	1.078
	3.659	2.158

6 Forslag til resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	t.kr.	t.kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	50.000	87.000
Overført resultat	75.942	57.456
	125.942	144.456

7 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	5.294
Kostpris ultimo	5.294
Af- og nedskrivninger primo	(3.366)
Årets afskrivninger	(22)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.388)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.906

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Deposita t.kr.
Kostpris primo	624.730	4.799	542
Tilgange	40.250	0	0
Afgange	(186)	0	0
Kostpris ultimo	664.794	4.799	542
Opskrivninger primo	2.488.731	(2.847)	0
Andel af årets resultat	116.670	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(25.911)	0	0
Opskrivninger ultimo	2.579.490	(2.847)	0
Andel af årets resultat	0	(225)	0
Nedskrivninger ultimo	0	(225)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.244.284	1.727	542

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsudviklingsselskabet Skæring NORD ApS	Aarhus	ApS	50,00

9 Udskudt skat

Bevægelser i året	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Primo	108.289	109.369
Indregnet i resultatopgørelsen	(6.160)	(1.080)
Ultimo	102.129	108.289

Udskudt skat vedrører primært fremført underskud.

Udskudte skatteaktiver

Det er ledelsens vurdering at udskudte skatteaktiver indregnes til fuld værdi, da disse forventes at kunne anvendes ved fremtidige avancer ved salg af investeringsejendomme i koncernen samt modregning i dagsværdireguleringen heraf. Koncernens udskudte skatter udgør en betydelig skatteforpligtelse baseret på dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

11 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer t.kr.
Dagsværdi ultimo	3.895
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	156

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	56.709	58.709
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	56.631	58.631

13 Eventualforpligtelser

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

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kationeret for tilknyttede virksomheders bankgæld overfor koncernens bankforbindelser. Bankgælden i tilknyttede virksomheder, som der kationeres for, udgør 415 mio.kr. pr. 30.09.2024.

Visse kapitalandele i tilknyttede virksomheder er pantsat til sikkerhed for de pågældende virksomheders bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 17 mio.kr. Bankgælden i disse virksomheder udgør 48 mio.kr. pr. 30.09.2024.

Virksomheden har stillet likvide beholdninger til en regnskabsmæssig værdi på 28 mio.kr. til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden i disse virksomheder udgør 54 mio.kr. pr. 30.09.2024.

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

Selskabet har endvidere kationeret for alle datterselskabers realkreditgæld. Realkreditgælden udgør 2.239 mio.kr. pr. 30.09.2024.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem) med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

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

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter

afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

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

Materielle aktiver

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

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

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

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

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

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

Selskabets investeringsejendomme i form af jordarealer måles efter følgende principper:

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af

færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udskudt skat

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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