

P/S PKAE Ejendom

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 36 90 19 85

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. april 2025

Anders Mejlholm Larsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9-11

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-23
Anvendt regnskabspraksis	24-28

Selskabsoplysninger

Selskabet	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Lars Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Lars Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1060 København K Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Jyske Bank Østre Havnepromenade 65, 4. sal 9000 Aalborg
Advokat	Accura Advokatpartnerselskab Alexandriagade 8 2150 København

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for P/S PKAE Ejendom.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. april 2025

Direktion:

Lars Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellesmann Pedersen

Lars Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af P/S PKAE Ejendom

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom 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 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 22. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	246.457	195.072	129.675	96.680	67.452
Resultat af primær drift	230.520	181.794	168.934	121.917	92.885
Finansielle poster, netto	-124.874	-104.755	-101.655	-110.529	-44.146
Årets resultat	20.984	20.719	128.821	340.207	99.916
Balance					
Balancesum	11.194.949	8.201.343	6.874.274	5.682.506	3.998.127
Egenkapital	2.141.101	1.862.560	2.171.587	1.116.266	457.154
Ansvarlig lånekapital	1.839.500	1.183.500	857.500	776.500	456.000
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.186.197	1.478.741	954.605	1.366.008	735.226
Nøgletal					
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital	35,6	37,1	44,1	33,3	22,8
Soliditetsgrad	19,1	22,7	31,6	19,6	11,4
Egenkapitalforrentning	1,0	1,0	7,8	43,2	24,7

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

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:
$$\frac{(\text{Egenkapital} + \text{ansvarlig lånekapital}) \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernen og selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens investeringer i ejendomme er øget væsentligt i regnskabsåret og omfatter ejendomme i Aalborg, Aarhus, Silkeborg, Odense og Storkøbenhavn.

Ejendomsinvesteringerne foretages med fokus på at bidrage positivt til udvikling af byer og samfund.

Koncernens og selskabets aktivitet har været stigende, som følge af at flere af koncernens investeringsejendomme er færdigopført i året. Bl.a. er der færdigopført boliger på Pakhuskajen i Odense og boliger i Aalborg, ligesom der er erhvervet en større ejendomsportefølje af færdigopførte udlejningsejendomme.

Dette har medført øgede lejeindtægter, der bidrager til et øget driftsresultat.

Koncernens resultat er i 2024 påvirket af negative værdireguleringer på investeringsejendomme som følge af tidligere års stigende renteniveau og dermed stigende afkastkrav.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af koncernens og selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Udviklingen i aktivitet og driftsindtjeningen har overgået ledelsens forventninger fra årsrapporten 2023.

Det skyldes udviklingen i de færdigopførte ejendomme samt koncernens investering i færdigopførte investeringsejendomme i Aalborg og Odense.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Koncernen og selskabet påvirkes af renteutviklingen i samfundet. Risikoen for stigende renteniveau afdækkes delvist via renteswaps, der sikrer en fast rente. Afdækningen har i 2024 haft en negativ effekt på koncernens egenkapital men en positiv indvirkning på selskabets resultat.

Forventninger til fremtiden

I 2025 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og der forventes stigende aktivitet og et driftsresultat i niveauet 300 - 330 mio. kr. før værdireguleringer og finansielle poster som følge af flere færdigopførte investeringsejendomme.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel består i at udvikle og drifte større byområder eller grunde i og omkring større danske byer.

De primære risici vedrørende selskabets forretningsmodel vedrører værdiudviklingen i koncernens ejendomsprojekter og finansieringen heraf. Til imødegåelse af disse risici er det valgt geografisk at fokusere på områder i Danmark, hvor man forventer en langsigtet positiv udvikling i befolkningstilvæksten. Endvidere har koncernen stort fokus på at opføre attraktive bydele og boliger via en stærk bygherre- og bystrategifunktion. Endelig planlægges ejendommene og investeringerne ud fra en strategi om, at de skal kunne servicere finansieringen selv ved betydelige udsving i driften eller renteniveauet.

Samfundsansvar

Koncernen er ikke omfattet af kravet om redegørelse for samfundsansvar. Ledelsen er dog bevidst om koncernens samfundsansvar med hensyn til at imødegå de klima- og miljøudfordringer samfundet står over for. Som følge heraf har ledelsen vedtaget et bæredygtighedsprogram for selskabets ejendomsprojekter, der omhandler CO₂, ressourcer, biodiversitet og social bæredygtighed.

Med henblik på at redegøre for bæredygtighedsprogrammet er der foretaget et delvist tilvalg af ÅRL §99 a, hvorefter der redegøres for miljø- og klimaforhold samt sociale forhold.

Miljø og klima

Byggeri af fast ejendom medfører en betydelig CO₂-udledning, og koncernens forretningsmodel påvirker dermed miljø og klima. Koncernen har en politik og et mål om at nedbringe CO₂-udledningen fra selskabets ejendomme, og at fremtidige ejendomme DGNB-Guld-Certificeres. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Igangsætning af pilotprojekter hvor ny teknologi og nye materialer testes.
- Reduktion af materialeforbrug ved at stille krav til rådgivere og entreprenører herom ved projekteringen og udførelsen.
- Brug af flere biogene materialer.
- Øget fokus på genbrug, cirkulær økonomi og renovering af eksisterende bygninger.

Ovenstående har bl.a. resulteret i, at koncernen i Tranders Høje har opført tre rækkehuse, der er opført i bæredygtige byggematerialer som halm- og hampblokke, hvilket reducerer CO₂-aftrykket og fremmer en grønnere livsstil. Der henvises for nærmere info til www.trandershoeje.dk/halmhuset.

Endvidere har det resulteret i anvendelse af genbrugsmursten på byggeri samt renovering af bygning, hvor gulve er genbrug, og mursten er rensat af på stedet.

Koncernen har et mål om at nedbringe ressourceforbruget i anlægs- og driftsfasen samt efter endt levetid. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Stille krav til leverandører om mindskning af affald og spild ved at sortere i flere fraktioner, øge genbrug, reparation og vedligeholdelse samt reducere overskudsmateriale ved at indkøbe i de rette mål.
- Stille krav til leverandører om øget brug af maskiner drevet af el, udtørring af bygninger uden fossile brændstoffer og brug af varmepumper eller fjernvarme til opvarmning af skurvogne.
- Stille krav til leverandører om mindskning af vandforbrug og knappe ressourcer ved at slukke for vandet, når det ikke bruges, undgå tryk på slanger om natten, brug af regnvand til f.eks. afvaskning af blandingsanlæg, bruge mere rensat vand og grus og bruge knust beton og brokker til opfyld.

Ovenstående har bl.a. resulteret i anvendelse af vægbeklædning, som stammer fra genbrugstræ, gulv lavet af genbrugsmateriale samt salg af materiale og bygningsdele og inventar i forbindelse med nedrivning eller renovering af ejendomme. Koncernen forventer at lignende løsninger i stigende grad vil indgå i projekterne i fremtiden.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar (fortsat)

Koncernen ønsker at udvikle bydele under hensyntagen til biodiversitet og økosystemer. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Kortlægning af eksisterende naturtyper og dyrearter, fastlæggelse af biodiversitetsstrategi og identifikation af særlige potentialer forud for byggeriets igangsætning.
- Inddragelse af biologkompetence i projekteringsfasen.
- Engagering af beboere, interessenter og erhvervsdrivende i pleje af naturen og give mulighed for selv at dyrke planter, frugt og grønt.
- Monitorering af projekter i drift i forhold til udvikling i biodiversitet.

I Vridsløse i Albertslund indeholder masterplanen en biodiversitetsstrategi, der skal medvirke til at passe på eksisterende natur og øge biodiversiteten. Der etableres levesteder for flagermus i større gamle træer, og alt beplantning der fældes bliver på grunden som dødt eller som byrumsmøbler.

Med bæredygtighedsprogrammet har koncernen konkrete målsætninger for ejendomsporteføljens påvirkning af klima og miljø samt identificeret metoder og tiltag, der skal reducere byggeriets negative påvirkning af klima og miljø fremadrettet.

Sociale forhold

En risiko ved byudvikling er at få skabt områder, hvor der ikke er social sammenhængskraft. Koncernens forretningsmodel tager aktiv del i udviklingen af byer og samfund og har som mål at skabe socialt bæredygtige bydele. Det skal ske ved følgende initiativer:

- Sikre mulighed for aktiv hverdag ved at sikre nem adgang til cykelparkering, placere bilparkering decentralt, understøtte nem adgang til sports- og træningsfaciliteter og integrere mulighed for leg.
- Udvikle og realisere boligkoncepter til forskellige målgrupper på tværs af alder, sociale kår og økonomisk formåen.
- Sikre levende bydele med nem adgang til fælleslokaler og -faciliteter, hvor fællesskab kan udfolde sig.
- Sikre, at bydelens erhvervslejere tilgodeser bydelens forskellige typer beboere.
- Engagere beboere i den fremtidige udvikling af bydelen.

I Tranders Høje ved Aalborg er fundet af en gammel jernalderplads afsæt for boligområdets særlige identitet, og bydelens fælleshus er opkaldt "Stormandsgården". Stormandsgården er i dagligdagen samlingssted for forskellige aktiviteter mellem beboerne i bydelen. I Skejbyen i Aarhus blev den eksisterende hal afsæt til fællesfaciliteter i bydelen.

Det forventes, at ovenstående mål og tiltag også fremadrettet vil præge de bydele, der udvikles af koncernen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		246.457	195.072	155.387	147.113
Personaleomkostninger	1	-15.937	-13.277	-13.534	-11.483
Driftsresultat		230.520	181.795	141.853	135.630
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-84.662	-56.321	-2.881	10.824
Indtægter af kapitalandele i dat- tervirksomheder		0	0	-51.899	-48.702
Andre finansielle indtægter		56.043	22.853	56.585	25.162
Øvrige finansielle omkostninger		-180.917	-127.608	-122.674	-102.195
Årets resultat	2	20.984	20.719	20.984	20.719

Balance 31. december

Aktiver	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		7.901.600	5.362.100	4.048.300	3.494.400
Investeringsejendomme under opførelse		2.666.946	2.106.281	1.669.762	971.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.298	3.007	2.910	2.523
Materielle anlægsaktiver	3	10.571.844	7.471.388	5.720.972	4.468.058
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	1.838.849	1.182.615
Afledte finansielle instrumenter		485.416	549.549	485.416	549.549
Finansielle anlægsaktiver	4	485.416	549.549	2.324.265	1.732.164
Anlægsaktiver		11.057.260	8.020.937	8.045.237	6.200.222
Handelsejendomme		73.445	76.926	73.445	76.926
Varebeholdninger		73.445	76.926	73.445	76.926
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.778	8.335	1.012	6.476
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.543	44.976
Andre tilgodehavender		51.889	27.305	30.376	23.991
Tilgodehavender		55.667	35.640	32.931	75.443
Likvide beholdninger		8.577	67.840	2.696	20.250
Omsætningsaktiver		137.689	180.406	109.072	172.619
Aktiver		11.194.949	8.201.343	8.154.309	6.372.841

Balance 31. december

		Koncernen		Moderselskabet	
	Note	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Selskabskapital		1.353.990	1.032.300	1.353.990	1.032.300
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	0	46.522
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		598.473	662.606	598.473	662.606
Overført resultat		188.638	167.654	188.638	121.132
Egenkapital		2.141.101	1.862.560	2.141.101	1.862.560
Ansvarlig lånekapital		1.839.500	1.183.500	1.839.500	1.183.500
Gæld til realkreditinstitutter		4.343.361	3.277.532	2.203.691	2.113.865
Banklån		108.546	126.637	108.546	126.637
Leasingforpligtelser		836	330	836	330
Anden gæld		2.086.633	1.002.225	1.499.651	609.130
Deposita		101.190	65.876	61.276	47.328
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.480.066	5.656.100	5.713.500	4.080.790
Gæld til realkreditinstitutter		33.753	32.888	24.688	24.230
Gæld til pengeinstitutter		57.008	96.624	35.051	96.194
Leasingforpligtelser		222	219	222	219
Forudbetalinger		23.370	19.283	13.571	13.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.904	305.965	36.082	261.799
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	182.252	27.967
Anden gæld		392.525	227.704	7.842	5.566
Kortfristede gældsforpligtelser		573.782	682.683	299.708	429.491
Gældsforpligtelser		9.053.848	6.338.783	6.013.208	4.510.281
Passiver		11.194.949	8.201.343	8.154.309	6.372.841
Eventualposter mv.	6				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7				
Nærtstående parter	8				

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncernen			
	Selskabskapital	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.032.300	662.606	167.654	1.862.560
Forslag til resultatdisponering, jf. note 2			20.984	20.984
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse	321.690			321.690
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering		-64.133		-64.133
Egenkapital 31. december 2024	1.353.990	598.473	188.638	2.141.101

tkr.	Moderselskabet				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.032.300	46.522	662.606	121.132	1.862.560
Forslag til resultatdisponering, jf. note 2		-51.899		72.883	20.984
Transaktioner med ejere					
Kapitalforhøjelse	321.690				321.690
Overførsler					
Udligning negativ saldo		5.377		-5.377	0
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering			-64.133		-64.133
Egenkapital 31. december 2024	1.353.990	0	598.473	188.638	2.141.101

Der er i regnskabsåret tegnet 3.216.900 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på 100 kr.

Kapitalen består herefter af 13.539.900 stk. til en pålydende værdi på 100 kr. Der er ingen kapitalklasser.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Koncernen	
	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	20.984	20.719
Årets afskrivninger tilbageført	931	347
Værdireguleringer af investeringsejendomme	84.662	56.321
Ændring i varebeholdninger	3.481	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)	-20.029	-28.857
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)	-70.149	275.183
Pengestrømme fra driftsaktivitet	19.880	323.713
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.186.197	-1.478.741
Salg af materielle anlægsaktiver	146	140
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.186.051	-1.478.601
Provenu ved langfristet lånoptagelse	2.129.218	1.034.917
Ændringer i ansvarlig lånekapital	656.000	326.000
Betalt udbytte i regnskabsåret	0	-180.000
Kapitalforhøjelse	321.690	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.106.908	1.180.917
Ændring i likvider	-59.263	26.029
Likvider 1. januar	67.840	41.811
Likvider 31. december	8.577	67.840
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger	8.577	67.840
Likvider	8.577	67.840

Noter

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	30	26	30	25
Løn og gager	12.999	11.142	10.710	9.348
Pensioner	1.223	745	1.223	745
Andre personaleomkostninger	1.715	1.390	1.601	1.390
	15.937	13.277	13.534	11.483

	Koncernen		Moderselskabet	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
2 Forslag til resultatdisponering				
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-51.899	-48.702
Overført resultat	20.984	20.719	72.883	69.421
	20.984	20.719	20.984	20.719

3 | Materielle anlægsaktiver

	Koncernen		
tkr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	4.958.723	2.124.844	3.553
Overførsel	994.350	-994.350	0
Tilgang	1.648.377	1.536.452	1.367
Afgang	0	0	-325
Kostpris 31. december 2024	7.601.450	2.666.946	4.595
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	545
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0		-179
Årets afskrivninger	0		931
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	0	1.297
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	403.375	-18.563	0
Overførsel	-18.563	18.563	0
Årets værdireguleringer	-84.662	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	300.150	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.901.600	2.666.946	3.298
Årets renter indregnet som en del af kostprisen		47.802	
Finansielle leasingaktiver			1.096

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

tkr.	Morderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	3.134.481	971.135	3.023
Overførsel	546.364	-546.364	0
Tilgang	10.419	1.244.991	1.367
Afgang	0	0	-325
Kostpris 31. december 2024	3.691.264	1.669.762	4.065
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	500
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0		-179
Årets afskrivninger	0		834
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	0	1.155
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	359.917	0	0
Årets værdireguleringer	-2.881	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	357.036	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.048.300	1.669.762	2.910
Årets renter indregnet som en del af kostprisen		31.999	
Finansielle leasingaktiver			1.096

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

tkr.	Koncernen				
	Bolig-ejendomme, Aalborg	Hotel-/kontor-ejendomme, Aalborg	Undervisnings-ejendomme, Aalborg	P-kældre, Aalborg	Bolig-ejendomme, Aarhus
Dagsværdi 31. december 2024	1.633.400	763.700	501.200	154.000	2.936.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-68.432	4.443	-3.600	0	6.391
tkr.	Koncernen				
	Kontor-ejendomme mv., Aarhus	P-kældre, Aarhus/Silkeborg	Bolig-ejendomme, Odense	Erhverv, Odense	Investerings-ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2024	416.800	340.000	1.111.700	44.300	2.666.946
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.460	2.900	-30.645	2.821	0
tkr.	Moderselskabet				
	Bolig-ejendomme, Aalborg	Hotel-/kontorejendomme, Aalborg	Bolig-ejendomme, Aarhus	Kontor-ejendomme mv., Aarhus	Bolig-ejendomme, Odense
Dagsværdi 31. december 2024	531.700	528.300	1.825.700	282.100	836.200
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.100	3.143	7.600	1.400	-19.945
tkr.	Moderselskabet				
				Erhverv, Odense	Investerings-ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2024				44.300	1.669.762
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen				2.821	0

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme, P-kældre mv. beliggende i Aarhus, Aalborg, Silkeborg og Odense samt en hotel- og undervisningsejendom i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 23,0 - 23,2 mio. kr. for selskabet og i niveauet 71,0 - 72,0 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,20 - 4,70 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 29,0 - 29,3 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 6,15 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for undervisningsejendomme i Aalborg er vurderet i niveauet 25,9 - 26,2 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,95 - 5,45 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for P-kældre i Aalborg er vurderet i niveauet 7,6 - 7,8 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,50 - 5,50 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 76,9 - 77,9 mio. kr. for selskabet og i niveauet 122,3 - 123,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,10 - 4,60 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for kontorejendommene mv. i Aarhus er vurderet i niveauet 13,6 - 14,0 mio. kr. for selskabet og i niveauet 19,8 - 20,6 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,70 - 5,20 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for P-kældre i Aarhus og Silkeborg er vurderet i niveauet 15,8 - 16,0 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Odense er vurderet i niveauet 36,1 - 36,7 mio. kr. for selskabet og i niveauet 48,4 - 49,2 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,20 - 4,65 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervs ejendommene i Odense er vurderet i niveauet 2,1 - 2,5 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,25 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

Den endelige kostpris på visse investeringsejendomme afhænger af ejendommenes fremtidige driftsafkast, og opgørelsen sker på baggrund af afkastkravet til den enkelte ejendom. Opgørelsestidspunktet er ved normaliseret drift dog senest ved udløbet af det 5. fulde driftsår efter ejendommens ibrugtagning.

Investerings ejendomme under opførelse består af påbegyndte byggeprojekter i Aarhus, Aalborg, Silkeborg, Odense og Albertslund. Investerings ejendomme måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen
tkr.	Afledte finansielle instrumenter
Værdireguleringer 1. januar 2024	549.549
Årets værdireguleringer	-64.133
Værdireguleringer 31. december 2024	485.416
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	485.416

	Morderselskabet	
tkr.	Kapitalandele i dattervirk-somheder	Afledte finansielle instrumenter
Kostpris 1. januar 2024	1.136.093	0
Tilgang	708.133	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2024	1.844.226	0
Værdireguleringer 1. januar 2024	46.522	549.549
Årets værdireguleringer	-51.899	-64.133
Værdireguleringer 31. december 2024	-5.377	485.416
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.838.849	485.416

Morderselskabet/koncernen har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med en restgæld på 5,5 mia. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR3 og 6) med en fast rente i niveauet 0,45 - 2,69 % p.a. frem til perioden 2030 til 2036. Dagsværdien kan opgøres til 485,4 mio. kr. Årets værdiregulering på -64,1 mio. kr. er ført via egenkapitalen.

Renteswapsene er indgået som led i koncernens risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af koncernens ejendomsprojekter.

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Tranders Høje, Aalborg	189.203	-65.977	100 %
Brokvarteret P/S, Aalborg	363.319	10.360	100 %
Falckgården P/S, Aalborg	56.055	1.682	100 %
P/S Gellerup, Aalborg	228.077	10.111	100 %
P/S Parkering PKAE, Aalborg	143.350	13.339	100 %
P/S Fredensgård, Aalborg	85.632	849	100 %
P/S Karrékvarteret, Aalborg	208.310	-33	100 %
P/S Østre Havn PKAE, Aalborg	259.001	-2.902	100 %
P/S City Campus, Aalborg, Aalborg	220.771	-6.897	100 %
Rugårdsvej Odense P/S, Aalborg	85.131	-12.431	100 %

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	Koncernen			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	1.839.500	0	1.839.500	1.183.500
Gæld til realkreditinstitutter	4.377.114	33.753	4.183.599	3.310.325
Banklån	126.637	18.091	36.182	144.728
Leasingforpligtelser	1.058	222	0	549
Anden gæld	2.086.633	0	0	1.002.225
Deposita	101.190	0	101.190	65.876
	8.532.132	52.066	6.160.471	5.707.203

tkr.	Moderselskabet			
	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	1.839.500	0	1.839.500	1.183.500
Gæld til realkreditinstitutter	2.228.379	24.688	2.102.211	2.138.095
Banklån	126.637	18.091	36.182	144.728
Leasingforpligtelser	1.058	222	0	330
Anden gæld	1.499.651	0	0	609.130
Deposita	61.276	0	61.276	47.328
	5.756.501	43.001	4.039.169	4.123.111

Det ansvarlige lån kan fra långivers side opsiges med 5 års varsel. Låntager kan tidligst opsiges det ansvarlige lån pr. 1. januar 2032.

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssige fællesregistrering. Koncernen har netto et tilgodehavende pr. 31. december 2024.

Moderselskabet kautionerer for datterselskabers realkreditlån, der på statusdagen udgør 2.477,0 mio. kr.

Moderselskabet kautionerer for anden gæld i datterselskaber, der på statusdagen udgør 587,0 mio. kr.

Moderselskabet hæfter for koncernselskabers trækingsret på op til 50 mio. kr. i koncernens Cash Pool.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.v.	8.027.727	4.705.348	4.048.300	2.228.379
Ejerpantebrev nom. 290 mio. kr.	2.618.600	126.637	2.507.700	126.637
Pant i datterselskabsaktier	0	0	1.075.104	586.981

Der er i koncernen registreret ejerpantebreve for nom. 351,6 mio. kr. i investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 493,0 mio. kr. Ejerpantebrevene er i behold.

8 | Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Selskabet er ikke underlagt bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet P/S PKAE Ejendom samt dattervirksomheder, hvori P/S PKAE Ejendom direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Beregning af dagsværdi på investeringsejendomme sker på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Der er ingen goodwill identificeret ved årets tilgange.

Ved køb af nye virksomheder, hvori indgår minoritetsinteresser, indregnes og måles minoritetsinteresserne til dagsværdi inklusive goodwill på minoritetsinteressernes andel.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder samt viderefakturerede personaleomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

Investeringsejendomme generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korigeret for enkeltstående forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles som udgangspunkt til kostpris, alternativt efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvis muligt. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.