

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Danalien 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77
www.grantthornton.dk

EQ1 A/S

Nybrogade 6, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 09 39 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2025.

Annemarie Geert Bielefeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	29

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EQ1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. juli 2025

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt
Direktør

Bestyrelse

Lars Kühnel
Bestyrelsesformand

Annemarie Geert Bielefeldt
Bestyrelsesmedlem

Hans Ulrik Møller
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i EQ1 A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EQ1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Aalborg, den 16. juli 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen
statsautoriseret revisor
mne14950

Philip Just Paulsen
statsautoriseret revisor
mne48483

Selskabsoplysninger

Selskabet

EQ1 A/S
Nybrogade 6, 3.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 09 39 49
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lars Kühnel, Bestyrelsesformand
Annemarie Geert Bielefeldt, Bestyrelsesmedlem
Hans Ulrik Møller, Bestyrelsesmedlem

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt, Direktør

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Danalien 1
9000 Aalborg

Selskabsoplysninger

Dattervirksomheder

3M Byg ApS, Aalborg
Gecomm ApS, Aalborg
ØH 40 ApS, Aalborg
2M Udvikling ApS, Aalborg
Oluf Borchs Vej 5 ApS, Aalborg
Huusly A/S, Aalborg
Huusly Granbo ApS, Aalborg
Huusly Egebo ApS, Aalborg
Huusly Lyngbyg ApS, Aalborg
Huusly Ejendomme ApS, Aalborg
Huusly Administration ApS, Aalborg
Niels Ebbesens Gade 25 A-B, Aalborg ApS, Aalborg
Himmerlandsgade 31, Aalborg ApS, Aalborg
Hadsundvej 1 ApS, Aalborg
Sverigesgade 8 ApS, Aalborg
Langesgade 8 ApS, Aalborg
Fredericiagade 32 ApS, Aalborg
Ågade 14 ApS, Aalborg
Willemoesgade 4 ApS, Aalborg
Ågade 12 ApS, Aalborg
Rantzausgade 30 ApS, Aalborg
Østerbro 51 ApS, Aalborg
Skipper Clements Gade 8 ApS, Aalborg
Prinsensgade 36 ApS, Aalborg
Kastetvej 88 & Suensonsgade 2 Holding ApS, Aalborg

Kapitalinteresser

Easy Group A/S, Aalborg
Easy Invest ApS, Aalborg
Easy Cars ApS, Aalborg

Hovedtal for koncernen

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	19.552	10.555	69.925	56.720	52.523
Resultat af primær drift	15.434	-2.569	6.685	11.739	8.315
Finansielle poster, netto	-18.192	-9.997	-9.718	-7.093	-4.681
Årets resultat	-2.325	-1.903	409	3.037	2.865
Balance:					
Balancesum	663.884	345.534	334.970	233.839	160.295
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.571	55.328	81.491	64.956	63.008
Egenkapital	1.649	2.137	15.886	15.024	11.987
Egenkapital ekskl. minoriteter	4.121	5.766	9.038	8.078	6.981
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	1.412	24.143	-5.732	-2.365	-2.365
Investeringsaktivitet	-245.509	-55.410	-81.160	-62.187	-62.187
Finansieringsaktivitet	260.002	28.426	87.735	59.213	59.213

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i EQ1 A/S består i at drive investeringsvirksomhed. Koncernens primære aktivitet består i at drive ejendomsudlejning og -investering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers afkastbaseret model indeholdende nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i note for materielle anlægsaktiver samt i anvendt regnskabspraksis om investeringsejendomme. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedes aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årsrapporten for 2023 er udmeldt et tilstræbet resultat før ejendomsvurderinger for 2024 i niveauet 2-3 mio.kr. Ændringerne fremgår af de forklaringer, der er anført nedenfor ved sammenligning med forrige år.

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -397 t.kr. mod -482 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -765 t.kr. mod -2.531 t.kr. sidste år.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 19.552 t.kr. mod 10.555 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.325 t.kr. mod -10.344 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret har været præget af opkøb af ejendomsportefølje omfattende følgende selskaber:

- Huusly Granbo ApS
- Huusly Egebo ApS
- Huusly Lyngbyg ApS
- Huusly Ejendomme ApS

Finanseringen af ejendomsporteføljen har påvirket koncernens rentebærende gæld, hvorved koncernens renteudgifter er markant forøget i forhold til tidligere år.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positiv udvikling for koncernen og stræber, i led med tidligere år, et resultat for 2025 i niveauet 2-3 mio. kr. før værdiregulering af ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	19.552.005	10.554.850	-396.743	-482.008
2 Personaleomkostninger	-3.962.276	-3.179.073	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-13.333	0	0	0
Andre driftsomkostninger	-1.542.375	0	0	0
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.400.411	-9.944.776	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-2.157.398	-4.074.169
Indtægter af kapitalinteresser	2.547.965	667.775	2.547.965	667.775
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	8.854.223	6.180.491
3 Andre finansielle indtægter	8.037.228	2.938.131	3.922.332	2.903.192
4 Øvrige finansielle omkostninger	-28.777.634	-13.603.213	-14.216.791	-9.258.388
Resultat før skat	-2.758.009	-12.566.306	-1.446.412	-4.063.107
5 Skat af årets resultat	432.938	2.221.908	681.835	1.532.505
6 Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0	8.441.417	0	0
7 Årets resultat	-2.325.071	-1.902.981	-764.577	-2.530.602
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i EQ1 A/S	-764.577	-2.530.599		
Minoritetsinteresser	-1.560.494	627.618		
	-2.325.071	-1.902.981		

Balance 31. december

Aktiver				
Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver				
8 Grunde og bygninger	2.070.045	2.070.045	0	0
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	586.667	500.000	500.000	500.000
10 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	585.206	498.956	0	0
11 Investeringsjendomme	568.724.657	280.129.173	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	571.966.575	283.198.174	500.000	500.000
12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.825.565	11.795.788
13 Kapitalinteresser	13.557.879	11.777.164	13.557.879	11.777.164
14 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.506.252	1.506.252	1.506.252	1.506.252
Finansielle anlægsaktiver i alt	15.064.131	13.283.416	21.889.696	25.079.204
Anlægsaktiver i alt	587.030.706	296.481.590	22.389.696	25.579.204
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.836.755	819.500	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	159.217.910	91.525.055
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	44.107.597	30.195.818	44.107.597	30.195.818
15 Udskudte skatteaktiver	0	0	847.360	0
Tilgodehavende selskabsskat	102.000	0	102.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	310.464	1.652.156
Andre tilgodehavender	11.439.624	15.184.290	10.672.199	15.634.699
16 Periodeafgrænsningspost	759.448	150.176	0	0
Tilgodehavender i alt	58.245.424	46.349.784	215.257.530	139.007.728

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver				
Likvide beholdninger	18.607.959	2.702.297	2.624.797	311.370
Omsætningsaktiver i alt	76.853.383	49.052.081	217.882.327	139.319.098
Aktiver i alt	663.884.089	345.533.671	240.272.023	164.898.302

Balance 31. december

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital				
Virksomhedskapital	400.000	400.000	400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	2.137.676
Overført resultat	4.601.133	5.365.710	4.601.130	3.228.031
Egenkapital før minoritetsinteresser	5.001.133	5.765.710	5.001.130	5.765.707
Minoritetsinteresser	-3.352.547	-3.628.258	0	0
Egenkapital i alt	1.648.586	2.137.452	5.001.130	5.765.707
Hensatte forpligtelser				
17 Hensættelser til udskudt skat	40.033.155	683.850	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	40.033.155	683.850	0	0
Gældsforpligtelser				
18 Gæld til realkreditinstitutter	354.084.920	172.683.470	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	354.084.920	172.683.470	0	0

Balance 31. december

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Kortfristet del af langfristet gæld	5.841.187	4.579.798	0	0
Gæld til pengeinstitutter	1.319.638	293.386	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.614.297	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.838.784	829.690	28.000	28.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	72.327	66.092
19 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	234.872.731	158.559.833	234.872.731	158.559.833
Selskabsskat	343.065	315.530	0	315.530
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	0	163.140
Anden gæld	20.211.333	3.877.912	297.835	0
20 Periodeafgrænsningspost	76.393	1.572.750	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>268.117.428</u>	<u>170.028.899</u>	<u>235.270.893</u>	<u>159.132.595</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>622.202.348</u>	<u>342.712.369</u>	<u>235.270.893</u>	<u>159.132.595</u>
Passiver i alt	<u>663.884.089</u>	<u>345.533.671</u>	<u>240.272.023</u>	<u>164.898.302</u>

1 Usikkerhed om going concern**21 Oplysninger om dagsværdi****22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****23 Eventualposter****24 Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Minoritetsinteresser kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	0	8.638.286	6.848.195	15.886.481
Resultatandel	0	0	-2.530.599	627.618	-1.902.981
Effekt af virksomhedssalg	0	0	0	-11.104.071	-11.104.071
Øvrige					
egenkapitalposter	0	0	-741.977	0	-741.977
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	0	5.365.710	-3.628.258	2.137.452
Resultatandel	0	0	-764.577	-1.560.494	-2.325.071
Effekt af virksomhedskøb	0	0	0	1.836.205	1.836.205
	400.000	0	4.601.133	-3.352.547	1.648.586

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapi- tal kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	9.390.000	-1.493.691	8.296.309
Resultatandel	0	0	-2.530.602	-2.530.602
Overført til reserver	0	-7.252.324	0	-7.252.324
Overført fra reserver	0	0	7.252.324	7.252.324
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	2.137.676	3.228.031	5.765.707
Resultatandel	0	-2.137.676	1.373.099	-764.577
	400.000	0	4.601.130	5.001.130

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat	-2.325.071	-1.902.981
Reguleringer	17.704.400	16.180.727
25 Ændring i driftskapital	7.666.815	20.736.545
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	23.046.144	35.014.291
Renteindbetalinger og lignende	8.037.228	2.938.131
Renteudbetalinger og lignende	-28.777.634	-13.603.213
Pengestrøm fra ordinær drift	2.305.738	24.349.209
Betalt selskabsskat	-893.519	-205.875
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.412.219	24.143.334
Køb af materielle anlægsaktiver	-246.275.796	-55.327.959
Køb af finansielle anlægsaktiver	767.250	-81.975
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-245.508.546	-55.409.934
Optagelse af langfristet gæld	193.137.298	23.404.709
Afdrag på langfristet gæld	-10.474.459	-2.387.531
Ændring i bankgæld	1.026.252	-5.515.121
Optagelse gæld virksomhedsdeltager	76.312.898	12.923.687
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	260.001.989	28.425.744
Ændring i likvider	15.905.662	-2.840.856
Likvider 1. januar 2024	2.702.297	5.543.153
Likvider 31. december 2024	18.607.959	2.702.297
Likvider		
Likvide beholdninger	18.607.959	2.702.297
Likvider 31. december 2024	18.607.959	2.702.297

Noter**1. Usikkerhed om going concern**

Koncernen har modtaget støtteerklæring fra dets hovedaktionær Kristian Møller, der vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet frem til 31.12.2025

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	3.793.531	2.940.260	0	0
Pensioner	107.143	193.320	0	0
Andre omkostninger til social sikring	38.620	45.493	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	22.982	0	0	0
	3.962.276	3.179.073	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	7	0	0

Moderselskabet har ingen ansatte udover direktionen og bestyrelsen. Hverken direktøren eller bestyrelsen har modtaget vederlag.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter kapitalinteresser	3.911.779	2.816.478	3.911.779	2.816.478
Renteindtægter i øvrigt	4.125.449	113.576	10.553	86.666
Øvrige finansielle indtægter	0	8.077	0	0
Skattefrie renter	0	0	0	48
	8.037.228	2.938.131	3.922.332	2.903.192

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	2.974	1.446
Andre finansielle omkostninger	28.777.634	13.603.213	14.213.817	9.256.942
	28.777.634	13.603.213	14.216.791	9.258.388
5. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	343.065	-643.390	-310.464	-1.133.678
Årets regulering af udskudt skat	-1.251.992	-962.661	-847.360	0
Regulering af tidligere års skat	475.989	-615.857	475.989	-398.827
	-432.938	-2.221.908	-681.835	-1.532.505

Noter

6. Ophørte aktiviteter

Koncernledelsen har i 2023 truffet beslutning om at afhænde Titan Nedbrydning A/S, hvorfor denne aktivitet præsenteres som ophørende aktivitet. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Afhændelsen er sket d. 31.12.2023, hvorfor der ikke er aktiver eller forpligtigelser knyttet til den ophørende aktivitet. Resultat efter skat for ophørende aktiviteter sammensætter sig af resultatandel for selskabet i perioden 01.01.2023 - 31.12.2023.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter kan specificeres således i hovedposter:				
Bruttofortjeneste	0	65.113.897	0	0
Personaleomkostninger	0	-57.100.847	0	0
Af- og nedskrivninger	0	-2.306.756	0	0
Finansielle indtægter	0	113.503	0	0
Finansielle omkostninger	0	-776.613	0	0
Gevist eller tab ved afhændelse	0	4.537.500	0	0
Resultat før skat	0	9.580.684	0	0
Skat af resultat	0	-1.139.267	0	0
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	0	8.441.417	0	0

7. Forslag til resultatdisponering

	Modervirksomhed	
	2024	2023
	kr.	kr.
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.137.676	0
Overføres til overført resultat	1.373.099	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.530.602
Disponeret i alt	-764.577	-2.530.602

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
8. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2024	2.070.045	2.070.045	0	0
Kostpris 31. december 2024	2.070.045	2.070.045	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.070.045	2.070.045	0	0
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2024	550.000	12.001.141	550.000	550.000
Tilgang i årets løb	100.000	1.375.365	0	0
Afgang i årets løb	0	-12.826.506	0	0
Kostpris 31. december 2024	650.000	550.000	550.000	550.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-50.000	-4.373.653	-50.000	-50.000
Årets afskrivninger	-13.333	-2.123.576	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	6.447.229	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-63.333	-50.000	-50.000	-50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	586.667	500.000	500.000	500.000

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
10. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2024	498.956	0	0	0
Tilgang i årets løb	86.250	498.956	0	0
Kostpris 31. december 2024	585.206	498.956	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	585.206	498.956	0	0
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
11. Investerings ejendomme				
Kostpris 1. januar 2024	284.423.975	230.970.337	0	0
Tilgang vedrørende virksomhedskøb	164.235.842	0	0	0
Tilgang i årets løb	4.384.723	53.453.638	0	0
Afgang i årets løb	-83.754.854	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	369.289.686	284.423.975	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-4.294.802	5.649.974	0	0
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedskøb	207.592.183	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	1.400.411	-9.944.776	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-5.262.821	0	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	199.434.971	-4.294.802	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	568.724.657	280.129.173	0	0

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 57 boligejendomme på i alt 34.885 m² beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ledelsens opgørelse af ejendommenes normaliserede driftsresultater samt afkastkravene for hver ejendom.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik, mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i 12 måneder.

Gennemsnitlig afkastkrav, boligejendomme, Aalborg (%)	3,77
---	------

Gennemsnitlig leje pr. m2 for beboelsesejendomme (kr.)	960
--	-----

Gennemsnitlig værdi, boligejendomme (kr/m2)	16.746
---	--------

For koncernens investeringsejendom med lavest afkastkrav er der til brug for indregningen modtaget en mægervurdering der danner grundlag for indregningen. Ejendommen er en liebhaverejendom i form af penthouse lejlighed beliggende i Aalborg.

Mæglervurderingen er suppleret af en afkastbaseret værdiberegning, opgjort til afkastgrakv på 1,43% budgetteret med nettoleje på 257 t.kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 568.725 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ ssig værdi	Regulering
3,52%	594.869.665	568.724.657	26.145.008
3,77%	568.724.657	568.724.657	0
4,02%	516.605.518	568.724.657	-52.119.139

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2024	0	0	13.417.276	2.493.400
Korrektion af tidligere års kostpris	0	0	27.000	0
Tilgang i årets løb	0	0	0	12.978.876
Afgang i årets løb	0	0	0	-2.055.000
Kostpris 31. december 2024	0	0	13.444.276	13.417.276
Nedskrivninger 1. januar 2024	0	0	-13.401.676	4.056.396
Korrektion af tidligere nedskrivninger	0	0	396.106	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	-2.580.504	-8.793.059
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	0	-8.155.013
Udbytte	0	0	0	-510.000
Nedskrivninger 31. december 2024	0	0	-15.586.074	-13.401.676
Modregnet i tilgodehavender	0	0	8.967.363	11.780.188
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	0	8.967.363	11.780.188
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0	6.825.565	11.795.788

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
13. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2024	8.018.000	8.018.000	8.018.000	8.018.000
Kostpris 31. december 2024	8.018.000	8.018.000	8.018.000	8.018.000
Opskrivninger 1. januar 2024	4.089.002	3.091.389	3.759.164	3.091.389
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.547.965	997.613	2.547.965	997.613
Udbytte	-767.250	0	-767.250	0
Opskrivninger 31. december 2024	5.869.717	4.089.002	5.539.879	4.089.002
Årets afskrivninger på goodwill	-329.838	-329.838	0	-329.838
Afskrivninger på goodwill 31. december 2024	-329.838	-329.838	0	-329.838
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	13.557.879	11.777.164	13.557.879	11.777.164

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
14. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2024	1.506.252	1.506.252	1.506.252	1.506.252
Kostpris 31. december 2024	1.506.252	1.506.252	1.506.252	1.506.252
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2024	1.506.252	1.506.252	1.506.252	1.506.252

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
15. Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skat af årets resultat	0	0	847.360	0
	0	0	847.360	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Fremført underskud til næste år	0	0	847.360	0
	0	0	847.360	0

16. Periodeafgrænsningspost

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
17. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	683.850	2.564.582	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-1.251.992	-962.661	0	0
Korrektion vedr. virksomhedskøb	40.601.297	0	0	0
Korrektion vedr. Titan Nedbrydning A/S	0	-918.071	0	0
	40.033.155	683.850	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
18. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	359.926.107	177.263.268	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.841.187	-4.579.798	0	0
	354.084.920	172.683.470	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	197.198.325	151.613.030	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
19. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse				
Gæld til virksomhedsdeltagere	234.872.731	158.559.833	234.872.731	158.559.833
	234.872.731	158.559.833	234.872.731	158.559.833

20. Periodeafgrænsningspost

Periodeafgræsningsposter under passiver omfatter modtagne forudbetalte lejeindtægter fra lejere i koncernens investeringsejendomme.

21. Oplysninger om dagsværdi**Koncern**

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	568.724.657
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.400.411

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 359.926 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 568.725 t.kr.

23. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en restløbetid på 2-5 måneder og en samlet restleasingydelse på 54 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Virksomheden har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring over for tilknyttet virksomheder.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Kristian Møller, Dubai

Hovedaktionær

Transaktioner

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

Noter

	Koncern 2024 kr.	2023 kr.
25. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-11.034.192	10.877.746
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	19.460.455	-4.855.903
Andre ændringer i driftskapital	-759.448	14.714.702
	7.666.815	20.736.545

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EQ1 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Præsentation af ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter udgør en betydelig del af virksomheden, hvis aktiviteter og pengestrømme operationelt og regnskabsmæssigt klart kan udskilles fra den øvrige virksomhed, og hvor enheden enten er afhængt eller udskilt som bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for ét år i henhold til en formel plan. Ophørte aktiviteter omfatter desuden virksomheder, som i forbindelse med opkøbet er klassificeret som bestemt for salg.

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter og værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen uden tilpasning af sammenligningstal. I noterne oplyses nettoomsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørte aktivitet. Aktiver og dertil knyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linjer i balancen uden tilpasning af sammenligningstal, og hovedposterne specificeres i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som forventes afhændet i forbindelse med ophørte aktiviteter. Afhændelsesgrupper er en gruppe aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller en lignende transaktion. Forpligtelser i forbindelse med aktiver vedrørende ophørte aktiviteter er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionerne. Aktiver klassificeres som aktiver vedrørende ophørte aktiviteter, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver eller afhændelsesgrupper vedrørende ophørte aktiviteter måles til den laveste værdi på tidspunktet for klassifikationen som ophørt aktivitet eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som ophørt aktivitet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden EQ1 A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori EQ1 A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

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

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultat-disponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirk-somhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostnin-ger.

Lejeindtægter indeholder intægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, loka-ler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-90%

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

EQ1 A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.