

# Årsrapport 2020

Ejendomsselskabet CASA A/S

CVR-nr. 10 05 46 72



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2021  
Dirigent: Peter Heide Wessel

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter til årsrapporten	18
Anvendt regnskabspraksis	30

### Faktaboks

Billedet på forsiden er en visualisering af projektet Pakhusene, der er opført på havnen i Horsens. På billedet er projektet set fra havnepromenaden. Projektet består af 53 lejligheder, en restaurant, et kontorhus samt et parkeringshus med integreret vaskehal og bilplejecenter.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet CASA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. april 2021

### **Direktion**

Per Christian Hansen

### **Bestyrelse**

Michael Antitsch Mortensen

Finn Knud Mortensen

Claus Porsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet CASA A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet CASA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## 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.

Trekantområdet, den 1. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

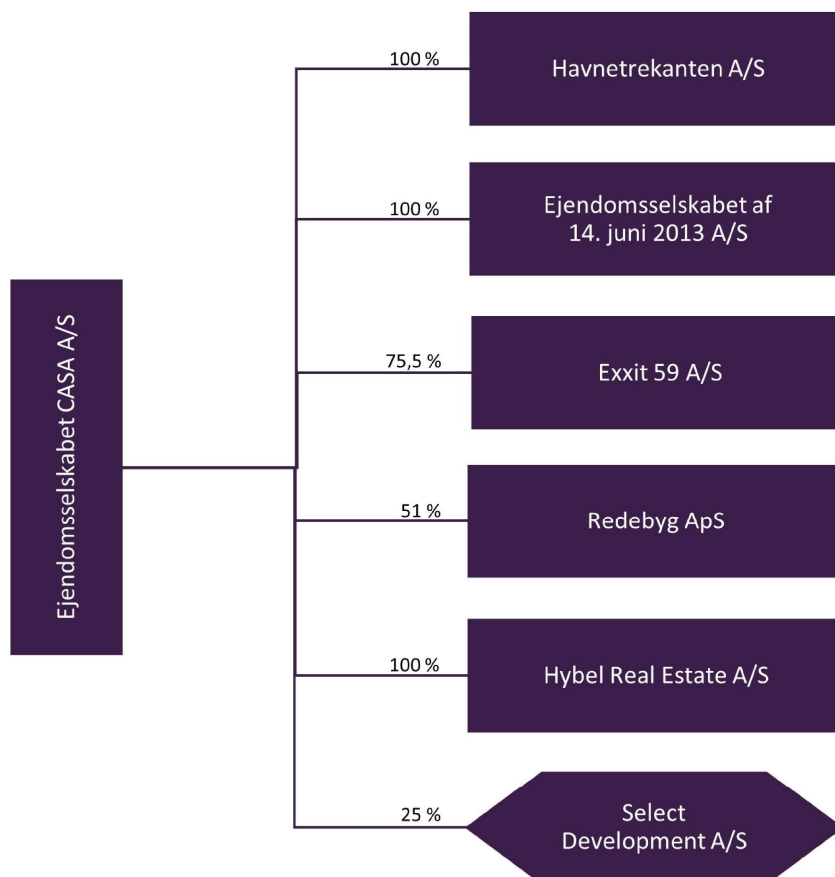
Lars Almskou Ohmeyer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet CASA A/S Havnen 3 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Michael Antitsch Mortensen Finn Knud Mortensen Claus Porsgaard
<b>Direktion</b>	Per Christian Hansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for M.M. 26 Holding A/S

## Koncernoversigt





## Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>		
	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	112.567	112.534	64.082
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	107.448	106.409	60.520
Resultat før finansielle poster	293.400	103.670	52.078
Resultat af finansielle poster	87.251	-5.450	-18.615
Årets resultat	323.853	74.442	26.246
<b>Balance</b>			
Balancesum	2.967.506	2.522.057	2.458.425
Egenkapital	1.112.698	786.466	716.799
<b>Pengestrømme fra:</b>			
- driftsaktivitet	80.716	158.767	41.521
- investeringsaktivitet	-134.066	-116.286	-305.361
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-149.538	-161.017	-20.616
- finansieringsaktivitet	208.980	11.676	162.476
Årets forskydning i likvider	155.630	54.157	-101.364
Antal medarbejdere	7	8	8
<b>Nøgletal</b>			
Afkastningsgrad	10,7%	4,2%	4,2%
Soliditetsgrad	37,5%	31,2%	29,2%
Forrentning af egenkapital	34,1%	9,9%	7,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### **Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter**

Koncernens aktiviteter består primært af investering, udvikling og drift af udlejningsejendomme. Størstedelen af koncernens udlejningsejendomme er placeret i Horsens, Vejle, Aarhus og Skanderborg.

Koncernen har egen driftsorganisation, som administrerer og drifter koncernens investeringsejendomme. Dette sikrer nærhed og tilstedeværelse for koncernens lejere.

Endvidere har koncernen investeringer i noterede værdipapirer, herunder en investering i den børsnoterede malingproducent Flügger.

### ***Ejendomsselskabet CASA A/S***

Moderselskab i koncernen er Ejendomsselskabet CASA A/S, der besidder en række velbeliggende strøgejendomme i Horsens og Aarhus. Endvidere har selskabet en række kontor- og logistikejendomme i Horsens og Skanderborg.

Ejendomsselskabet CASA A/S har ydermere en væsentlig investering i den børsnoterede malingproducent Flügger, hvor ejerandelen pr. 31. december 2020 udgjorde 10,02 %. Selskabet har i 2021 forøget investeringen i Flügger, hvorved ejerandelen nu er på 26,7 %.

### ***Exxit 59 A/S***

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 på motorvej E45 og dermed samlet udgør en større erhvervspark i Vejle Nord. Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Endvidere har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemål indenfor Food & Beverage-segmentet. Der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området.

Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

### ***Havnetrekanten A/S***

Koncernens ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens foretages igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen samt de nordlige havnearealer, hvor der er opført kontorejendomme, boliger, restauration og parkeringshus.

Selskabet har i 2020 afsluttet opførelsen af projektet Pakhusene på de nordlige havnearealer. Projektet består af et kontorhus, der er udlejet til en række fagforeninger, der samler deres aktiviteter i et fælles fagforeningshus. Der er endvidere opført 53 moderne udlejningslejligheder, der alle har front mod havnebassinet samt et havnebad, der anlægges i inderhavnen. Pakhusene består endvidere af et parkeringshus med integreret autoværksted og biplejecenter. Som en del af projektet er der indarbejdet et større lejemål, hvorfra der kan drives restaurationsvirksomhed. Pakhusene er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen.

### ***Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S***

Selskabet har en mindre beholdning af byggegrunde samt yder finansiering til ejendomsudviklingsprojekter.

## Ledelsesberetning

### **Hybel Real Estate A/S**

Selskabet udvikler og opfører et domicil til Hybel. Domicilet indeholder kontorer til de centrale funktioner samt den midtjyske salgs- og produktionsorganisation, hvorfor ejendommen også rummer et stort showroom.

### **Redebyg ApS**

Selskabets formål er udvikling af 45 attraktive udlejningsboliger i Klitmøller, der vurderes som er en af de landsbyer, som har et betydeligt vækstpotentiale. Boligerne er indflytningsklare i 2022.

### **Select Development A/S**

Den associerede virksomhed Select Development A/S ejer ejendommen hvor ToRVEhallerne, driver hotel og conferencecenter i centrum af Vejle.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2020 har i væsentligt omfang været præget af håndteringen af COVID19-pandemien, som ramte Danmark i februar 2020. Koncernens kunder har i særdeleshed været påvirket af myndighedernes restriktioner, hvilket har bredt sig som ringe i vandet i hele erhvervslivet. Koncernen har igennem hele perioden været i aktiv dialog med kunderne for en proaktiv håndtering af situationen. Koncernen har ikke oplevet væsentlige restancer, hvilket i stor grad kan tilskrives den tætte kontakt til kunderne. Ledelsen har endvidere haft fokus på udviklingen af de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveauet.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 realiseret en bruttofortjeneste på 113 mio.kr. Dette er på niveau med bruttofortjenesten i regnskabsåret 2019. Moderselskabet oplever et fald i bruttofortjenesten fra 67 mio.kr. i regnskabsåret 2019 til 54 mio.kr. i 2020, hvilket i væsentlighed kan tilskrives udskiftning af lejere i et par større lejemål. Forholdet var kendt inden indgangen til regnskabsåret, hvorfor faldet er i over-ensstemmelse med ledelsens forventninger.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 106 mio.kr. i regnskabsåret 2020, hvilket er en forbedring på 3 mio.kr. i forhold til regnskabsåret 2019, hvor resultat før dagsværdireguleringer udgjorde 103 mio.kr.

Der er i regnskabsåret 2020 foretaget positive nettoværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 187 mio.kr., hvoraf 72 mio.kr. kan henføres til moderselskabet. Opskrivningen kan henføres til optimeret drift samt en positiv udvikling på markedets afkastkrav til koncernens investeringsejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investerings-ejendomme er opgjort til 5,31 %.

De finansielle poster kan opgøres til 87 mio.kr. netto i regnskabsåret 2020 mod -5 mio.kr. i 2019. De finansielle indtægter udgør 104 mio.kr., hvoraf 98 mio.kr. kan henføres til kursregulering på værdipapirer, som kan tilskrives den positive kursudvikling i Flügger-aktien. Koncernens finansielle omkostninger kan i regnskabsåret 2020 primært henføres til eksterne renteomkostninger, der samlet udgør 18 mio.kr. i regnskabsåret 2020 mod 19 mio.kr. i 2019.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 realiseret et resultat på 324 mio.kr. mod 74 mio.kr. i regnskabsåret 2019. Moderselskabets resultat efter skat udgør 303 mio.kr. for regnskabsåret 2020 mod 67 mio.kr. i regnskabsåret 2019.

## Ledelsesberetning

Årets resultat er i væsentlig grad præget af den positive udvikling i dagsværdien på investeringsejendomme og kursreguleringen af beholdningen af Flügger-aktier. Koncernens primære drift er også forbedret, hvilket er et resultat af koncernens løbende arbejde med at optimere driften. Samlet set overstiger årets resultat ledelsens forventninger, som derfor betragter resultatet som særdeles tilfredsstillende.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 34,1 % mod 9,9 % i regnskabsåret 2019.

Koncernens investeringsejendomme har en samlet dagsværdi på 2.545 mio.kr. mod 2.122 mio.kr. i 2019.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvilket har forøget egenkapitalen med 2,3 mio.kr.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør samlet 1.113 mio.kr. pr. 31. december 2020, hvilket er en forøgelse på 327 mio.kr. i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 786 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 37,5 % mod 31,2 % i 2019.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 genereret positive pengestrømme på 156 mio.kr. Driftsaktiviteten har genereret 81 mio.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret. I regnskabsåret er der negative pengestrømme på 134 mio.kr., som i væsentligt omfang kan henføres til investeringsaktivitet i forbindelse med koncernens køb og opførelse af ejendomme. Der er en likviditetspåvirkning på 209 mio.kr. fra finansieringsaktiviteten.

### Koncernens forventede udvikling

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Der arbejdes aktivt med effektivisering af driften, hvilket sammen med udvikling og optimering af ejendomsporteføljen vil forbedre den direkte driftsindtjening.

COVID19-pandemien har sat sit præg på 2020, hvor den nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder. Koncernen blev ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Ledelsen er fortsat meget opmærksom på lejernes betalingssevne, som kan være påvirket af restriktionerne og pandemien i øvrigt. Endvidere har ledelsen fokus på pandemiens indvirkning på de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveauet.

Ledelsen er særdeles opmærksom på udviklingen i COVID19-pandemien. Det er ledelsens forhåbning, at det danske vaccinationsprogram kan dæmme op for smitten og sikre, at det danske samfund kommer tilbage til en normaltilstand. Hvis der mod ledelsens forhåbninger kommer endnu en smittebølge, hvor myndighederne vurderer, at der er behov for at implementere yderligere restriktioner og der dermed bliver tale om en endnu mere langvarig pandemi, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. Dette kan naturligvis også have negative indvirkninger på koncernen, hvis det giver udslag i en korrektion af leje- og renteniveauer. Da vi endnu ikke har set de fulde konsekvenser af pandemien, er det for tidligt at konkludere, hvilken økonomisk indflydelse pandemien vil have for koncernen på lidt længere sigt.

Overordnet er det dog ledelsens forventning, at koncernens resultat af den ordinære drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2021 vil være på niveau med 2020.

## Ledelsesberetning

Det er stadig stor efterspørgsel på velbeliggende investeringsejendomme. Hvis denne interesse forøges igennem regnskabsåret, kan dette have en positiv indvirkning på værdien af koncernens investerings-ejendomme. Værdien kan dog blive påvirket af udviklingen i øvrige økonomiske forhold, herunder renteniveau.

Koncernens investering i Flügger har i regnskabsåret 2020 oplevet en positiv værdiudvikling. Værdiudviklingen af Flügger-aktien vil også kunne få væsentlig indflydelse på resultatet for regnskabsåret 2021.

### **Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici**

#### ***Driftsmæssige risici***

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Koncernen har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende ejendomme, som løbende moderniseres i forsøg på at forbedre forholdene for lejerne. Det er således koncernens intention at bevare langsigtede relationer til lejerne og minimere tomgang i ejendommene.

#### ***Finansielle risici***

Koncernen har løbende fokus på udviklingen i renteniveauet, da et stigende renteniveau vil have påvirkning på den primære drift. En rentestigning vil dog også skabe synlige gevinster på koncernens renteswapaftaler.

Det generelle renteniveau er siden indgåelse af renteswapaftalerne faldet. Koncernen sikrede en fast rente i en længere periode, hvilket var formålet med renteswapaftalerne.

Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der vurderes som tilstrækkelige. Koncernens soliditet vil løbende blive forbedret som følge af indtjeningen i ejendomsdriften. Det er ledelses vurdering, at koncernen som følge af soliditeten samt kapitalberedskab er godt rustet til en ændring i renteniveauet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.567</b>	<b>112.534</b>	<b>53.638</b>	<b>66.860</b>
Personaleomkostninger	1	-5.119	-6.125	-4.254	-3.772
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>107.448</b>	<b>106.409</b>	<b>49.384</b>	<b>63.088</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-378	-268	-142	-144
Andre driftsomkostninger		-1.041	-2.227	-1.041	-2.227
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>106.029</b>	<b>103.914</b>	<b>48.201</b>	<b>60.717</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		187.371	-244	72.174	-10.819
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>293.400</b>	<b>103.670</b>	<b>120.375</b>	<b>49.898</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	107.021	27.014
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.219	-111	4.219	-111
Finansielle indtægter	2	104.313	15.315	103.682	14.671
Finansielle omkostninger	3	-21.281	-20.654	-11.877	-10.962
<b>Resultat før skat</b>		<b>380.651</b>	<b>98.220</b>	<b>323.420</b>	<b>80.510</b>
Skat af årets resultat	4	-56.798	-23.778	-20.662	-13.809
<b>Årets resultat</b>		<b>323.853</b>	<b>74.442</b>	<b>302.758</b>	<b>66.701</b>
Resultatdisponering	5				

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsjendomme	6	2.545.130	2.121.791	1.163.226	1.078.606
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	5.177	4.148	3.619	3.762
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	13.122	118.943	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.563.429</b>	<b>2.244.882</b>	<b>1.166.845</b>	<b>1.082.368</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	435.866	343.684
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	17.122	6.279	17.122	6.279
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	190.914	93.621	190.914	93.621
Andre tilgodehavender	10	23.000	23.000	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>231.036</b>	<b>122.900</b>	<b>643.902</b>	<b>443.584</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.794.465</b>	<b>2.367.782</b>	<b>1.810.747</b>	<b>1.525.952</b>
Varer under fremstilling		18.560	8.140	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		34.679	67.452	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>53.239</b>	<b>75.592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.440	1.705	4.131	538
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95	83	116.454	104.906
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11	22.453	26.578	22.453	26.578
Andre tilgodehavender		23.994	17.098	22.300	14.808
Periodeafgrænsningsposter	12	1.207	2.304	0	606
<b>Tilgodehavender</b>		<b>58.189</b>	<b>47.768</b>	<b>165.338</b>	<b>147.436</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>61.613</b>	<b>30.915</b>	<b>4</b>	<b>4.888</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>173.041</b>	<b>154.275</b>	<b>165.342</b>	<b>152.324</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.967.506</b>	<b>2.522.057</b>	<b>1.976.089</b>	<b>1.678.276</b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	152.953	61.550
Reserve for sikringsinstrumenter		2.324	0	2.162	0
Overført resultat		1.009.410	706.650	856.619	645.102
Minoritetsinteresser		90.964	69.816	0	0
<b>Egenkapital</b>	13	<b>1.112.698</b>	<b>786.466</b>	<b>1.021.734</b>	<b>716.652</b>
Hensættelse til udskudt skat	14	212.725	161.701	98.174	80.341
Andre hensættelser		0	207	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>212.725</b>	<b>161.908</b>	<b>98.174</b>	<b>80.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.018.772	985.921	486.162	446.164
Andre kreditinstitutter		45.090	50.503	0	0
Anden gæld		59.016	61.505	8.367	11.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>1.122.878</b>	<b>1.097.929</b>	<b>494.529</b>	<b>457.643</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	53.891	59.785	39.690	44.261
Kreditinstitutter		182.663	200.804	61.382	170.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		275	50	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.217	19.109	2.712	11.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		190.249	110.162	190.248	129.272
Selskabsskat		6.444	10.838	3.439	9.975
Anden gæld		70.184	74.352	63.084	57.925
Periodeafgrænsningsposter	16	1.282	654	1.097	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>519.205</b>	<b>475.754</b>	<b>361.652</b>	<b>423.640</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.642.083</b>	<b>1.573.683</b>	<b>856.181</b>	<b>881.283</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.967.506</b>	<b>2.522.057</b>	<b>1.976.089</b>	<b>1.678.276</b>
Eventualforpligtelser	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Finansielle instrumenter	19				
Nærtstående parter og ejerforhold	20				



## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	0	706.652	69.816	786.468
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	2.980	0	0	2.980
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	53	53
Årets resultat	0	0	302.758	21.095	323.853
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-656	0	0	-656
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>10.000</b>	<b>2.324</b>	<b>1.009.410</b>	<b>90.964</b>	<b>1.112.698</b>

### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000	61.551	0	645.101	716.652
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	162	2.772	0	2.934
Årets resultat	0	91.240	0	211.518	302.758
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-610	0	-610
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>10.000</b>	<b>152.953</b>	<b>2.162</b>	<b>856.619</b>	<b>1.021.734</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.
Årets resultat		323.853	74.442
Reguleringer	21	-217.653	29.620
Ændring i driftskapital	22	-388	66.980
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>105.812</b>	<b>171.042</b>
Renteindbetalinger og lignende		6.019	11.107
Renteudbetalinger og lignende		-20.277	-20.651
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>91.554</b>	<b>161.498</b>
Betalt selskabsskat		-10.838	-2.731
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>80.716</b>	<b>158.767</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-149.538	-161.017
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-6.625	0
Salg af materielle anlægsaktiver		17.984	1.927
Udlån		4.113	42.804
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-134.066</b>	<b>-116.286</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-53.868	-62.402
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-43.543
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-1.650
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		81.433	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		100.769	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		80.087	110.160
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		559	8.866
Minoritetsinteresser		0	245
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>208.980</b>	<b>11.676</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>155.630</b>	<b>54.157</b>
Likvide beholdninger		30.915	49.431
Kassekredit		-186.314	-258.987
Likvider 1. januar 2020		-155.399	-209.556
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>231</b>	<b>-155.399</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		61.613	30.915
Kassekredit		-61.382	-186.314
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>231</b>	<b>-155.399</b>

## Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	4.423	5.399	3.626	3.230
Pensioner	563	606	510	449
Andre omkostninger til social sikring	54	67	39	41
Andre personaleomkostninger	79	53	79	52
	<b>5.119</b>	<b>6.125</b>	<b>4.254</b>	<b>3.772</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8	5	5
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2	22	1.697	1.679
Renteindtægter fra associerede virksomheder	462	3.125	462	3.125
Andre finansielle indtægter	5.556	7.960	3.230	5.659
Kursreguleringer	98.293	4.208	98.293	4.208
	<b>104.313</b>	<b>15.315</b>	<b>103.682</b>	<b>14.671</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.014	1.286	2.128	1.497
Andre finansielle omkostninger	18.267	19.364	8.749	9.461
Kursreguleringer omkostninger	1.000	4	1.000	4
	<b>21.281</b>	<b>20.654</b>	<b>11.877</b>	<b>10.962</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	6.430	10.728	3.439	9.975
Årets udskudte skat	51.024	11.636	17.833	4.272
	<b>57.454</b>	<b>22.364</b>	<b>21.272</b>	<b>14.247</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	56.798	23.778	20.662	13.809
Skat af egenkapitalbevægelser	656	-1.414	610	438
	<b>57.454</b>	<b>22.364</b>	<b>21.272</b>	<b>14.247</b>
<b>5 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	91.240	26.903
Overført resultat	302.758	66.700	211.518	39.798
	302.758	66.700	302.758	66.701
Minoritetsinteresser	21.095	7.742	0	0
	<b>323.853</b>	<b>74.442</b>	<b>302.758</b>	<b>66.701</b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020	2.074.252	1.014.372
Tilgang i årets løb	32.650	30.430
Afgang i årets løb	-6.206	-6.206
Overførsler i årets løb	221.302	0
Kostpris 31. december 2020	<u>2.321.998</u>	<u>1.038.596</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	47.539	64.234
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgøren	187.371	72.174
Årets tilbageførte værdireguleringer	-11.778	-11.778
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>223.132</u>	<u>124.630</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.545.130</u></b>	<b><u>1.163.226</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

##### Koncernen

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 2-8 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,31 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på koncernens kontrakter (WAULT) kan opgøres til 5,07 år.

##### Moderselskab

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 2-8 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,19 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 3,69 år.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

##### Koncern

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% t.kr.	Basis t.kr.	0,25 % t.kr.
Afkastprocent	5,06	5,31	5,56
Dagsværdi	2.672.542	2.545.130	2.430.258
Ændring i dagsværdi	127.412	0	-114.872

##### Moderselskab

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % t.kr.	Basis t.kr.	0,25 % t.kr.
Afkastprocent	4,94	5,19	5,44
Dagsværdi	1.227.900	1.163.226	1.105.592
Ændring i dagsværdi	64.674	0	-57.634

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2020	5.161	118.943
Tilgang i årets løb	60	116.827
Overførsler i årets løb	1.347	-222.648
Kostpris 31. december 2020	<u>6.568</u>	<u>13.122</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	1.013	0
Årets afskrivninger	378	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>1.391</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>5.177</u></b>	<b><u>13.122</u></b>
Årets indregnede rentebeløb	<u>0</u>	<u>1.316</u>

#### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	<u>4.070</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>4.070</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	308
Årets afskrivninger	142
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>450</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>3.620</u></b>

## Noter

	<b>Moderselskab</b>	
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	283.411	208.156
Tilgang i årets løb	5.000	75.255
Kostpris 31. december 2020	288.411	283.411
Værdireguleringer 1. januar 2020	60.272	38.219
Årets resultat	107.021	27.597
Udbytte modtaget	-20.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	162	-4.961
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	0	-582
Værdireguleringer 31. december 2020	147.455	60.273
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>435.866</b>	<b>343.684</b>

### Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Havnetrekanten A/S	Horsens	100,0%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100,0%
Exxit 59 A/S	Horsens	75,5%
Redebyg ApS	Horsens	51,0%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	100,0%



## Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2020	5.000	5.000	5.000	5.000
Tilgang i årets løb	6.625	0	6.625	0
Kostpris 31. december 2020	11.625	5.000	11.625	5.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	1.278	1.390	1.278	1.390
Årets resultat	4.219	-111	4.219	-111
Værdireguleringer 31. december 2020	5.497	1.279	5.497	1.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>17.122</b>	<b>6.279</b>	<b>17.122</b>	<b>6.279</b>

I forbindelse med overtagelse af erhvervelse af kapitalandele i associeret virksomhed er der opgjort et negativt forskelsbeløb på 3.479 t.kr., som er indtægtsført i resultatopgørelse under indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder på overtagelsestidspunktet.

### Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%
Lundagervej 21 ApS	Horsens	50%

### Morderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%
Lundagervej 21 ApS	Horsens	50%

## Noter

### 10 Finansielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele	Andre tilgodeha- vender
Kostpris 1. januar 2020	176.124	23.000
Afgang i årets løb	-25	0
Kostpris 31. december 2020	176.099	23.000
Opskrivninger 1. januar 2020	-82.502	0
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	97.317	0
Opskrivninger 31. december 2020	14.815	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>190.914</b>	<b>23.000</b>

#### Moderselskab

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2020	176.124
Afgang i årets løb	-25
Kostpris 31. december 2020	176.099
Opskrivninger 1. januar 2020	-82.502
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	97.317
Opskrivninger 31. december 2020	14.815
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>190.914</b>

### 11 Tilgodehavender

Af det samlede tilgodehavende hos associerede selskaber på i alt 22.453 t.kr. forfalder 21.453 t.kr. senere end et år.

### 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende vægtafgift samt indretningstilskud.

## Noter

### 13 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt t.kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>14 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	161.701	150.065	80.341	76.069
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	51.024	11.636	17.833	4.272
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b>212.725</b>	<b>161.701</b>	<b>98.174</b>	<b>80.341</b>

### 15 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2020	31. december 2020		
Gæld til realkreditinstitutter	1.038.919	1.066.484	47.712	770.415
Andre kreditinstitutter	57.290	51.268	6.178	18.942
Anden gæld	61.505	59.016	0	0
	<b>1.157.714</b>	<b>1.176.768</b>	<b>53.890</b>	<b>789.357</b>

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2020	31. december 2020		
Gæld til realkreditinstitutter	490.425	525.852	39.690	324.374
Anden gæld	11.479	8.367	0	0
	<b>501.904</b>	<b>534.219</b>	<b>39.690</b>	<b>324.374</b>

## Noter

### 16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabs (Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgjorde 56.119 t.kr. pr. 31. december 2020.

Koncernen og moderselskabet har kautioneret for associerede selskabs (Lundagervej 21 ApS) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgjorde 24.656 t.kr. pr. 31. december 2020.

Koncernen og moderselskabet har afgivet begrænset kaution for associeret selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, 25.625 t.kr. Enhvidere er der i selskabet en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til 2.500 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har stillet anfordringsgaranti for tilknyttede virksomheders opfyldelse af investeringsaftaler i forbindelse med selskabernes deltagelse i ejendomsinvesteringer.

Moderselskabet har afgivet kautioner for koncernforbundne selskabers mellemværende med kreditinstitutter. Restgælden udgør 58.127 t.kr. pr. 31. december 2020.

Moderselskabet har afgivet kautionforpligtelse for Exxit 59 A/S' engagement med realkreditinstitut og kreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 130.999 t.kr. pr. 31. december 2020.

Koncernen og moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavende hos associerede selskaber på 22.453 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelsesperioden frem til 2025. Den årlige husleje udgør 668 t.kr.

Koncernen og moderselskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 525.852 t.kr., givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.163.244 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har til sikkerhed for bankgæld pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger.

Moderselskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 38.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Koncernen og moderselskabet har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgjorde 190.875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.066.485 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.293.692 t.kr.

## Noter

### 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har til sikkerhed for bankgæld deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 73.392 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Koncernen har deponeret 16.000 t.kr. til sikkerhed for renteswaps.

Ud af koncernens likvide midler, 61.613 t.kr., indestår 5.449 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut.

### 19 Finansielle instrumenter

Moderselskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2020 var der igangværende renteswaps på 108.442 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2020 et negativt beløb på 8.367 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 2.772 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 12 % af moderselskabets gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2026.

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2020 var der igangværende renteswaps på 313.626 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2020 et negativt beløb på 46.508 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 3.048 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 25 % af koncernens gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2035.

### 20 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

M.M. 26 Holding A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Finn Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem  
Per Christian Hansen, 8700 Horsens, direktion  
Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem  
Michael Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus, bestyrelsesmedlem

#### Transaktioner

Der er ikke angivet transaktioner med nærtstående parter jf. ÅRL § 98 C, stk. 7, idet alle transaktioner er indgået på markedsmæssige vilkår.

## Noter

	<b>Koncern</b>	
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-104.313	-15.315
Finansielle omkostninger	21.281	20.655
Af- og nedskrivninger	378	149
Værdiregulering af investeringsaktiver	-187.371	242
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.219	111
Skat af årets resultat	56.798	23.778
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-207	0
	<b>-217.653</b>	<b>29.620</b>
<b>22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	22.353	27.453
Ændring i tilgodehavender	-14.534	10.389
Ændring i leverandører mv.	-8.207	29.138
	<b>-388</b>	<b>66.980</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i t.kr.

### **Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede virksomheder indregnes i regnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i regnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor selskabet opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelse efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til den pengestrømsfrembringende enhed, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet CASA A/S og dattervirksomheder, hvori Ejendomsselskabet CASA A/S 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 eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består primært af indtægter vedrørende salg af byggerier samt huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.



## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostninger ikke afholdes af lejerne.

På erhvervsjendomme afholdes vedligeholdelsesomkostninger ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes beløb til administration af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Koncernens ejendomsportefølje består af strøgejendomme, boligejendomme, kontorejendomme og logistikejendomme. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

I koncernregnskabet måles associerede virksomheder efter indre værdis metode, og kapitalinteresser, der ikke er associeret virksomhed, måles til kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under indregning og måling af virksomhedssammenslutninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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 andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

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

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

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

