

Borup Kemi Holding A/S

Bækgårdsvej 53, 4140 Borup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 10 28 53 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2022

dirigent: André Willers-Madsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Borup Kemi Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 8. februar 2022

Direktion

André Willers-Madsen
adm. direktør

Bestyrelse

André Willers-Madsen

Jacob Schilling

Vagn Sanggaard Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Borup Kemi Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borup Kemi Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begebenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 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 begebenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begebenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ringsted, den 11. februar 2022

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Kurt Bülow
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3112

Selskabsoplysninger

Selskabet	Borup Kemi Holding A/S Bækgårdsvej 53 4140 Borup CVR-nr.: 10 28 53 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 10. maj 1986 Hjemsted: Køge
Bestyrelse	André Willers-Madsen Jacob Schilling Vagn Sanggaard Jakobsen
Direktion	André Willers-Madsen, adm. direktør
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Erhverv Torvet 6 4100 Ringsted
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Borup Kemi Invest A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	10.673	9.968	9.118	9.605	9.363
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	6.897	6.344	6.427	8.025	6.292
Resultat af finansielle poster	5.300	13.663	95	-2.227	3.020
Årets resultat	9.559	15.937	5.138	4.595	7.243
Balance					
Balancesum	143.246	140.044	133.412	132.408	135.288
Egenkapital	94.797	89.238	84.301	82.066	80.348
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,9%	5,0%	4,9%	6,1%	4,7%
Soliditetsgrad	66,2%	63,7%	63,2%	62,0%	59,4%
Forrentning af egenkapital	10,4%	18,4%	6,2%	5,7%	9,1%

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendomme som anvendes af Borup Kemi I/S og være interessent i Borup Kemi I/S, hvis formål i det væsentligste består i produktion og afsætning af husholdningskemikalier og handelsvarer til dagligvaresektoren, byggemarkeder, plantecentre, farvehandlere og materialister, som de væsentligste kunder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 9.558.872, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 94.797.137.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et positivt resultat i 2022 på samme niveau som 2021.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling i 2021 har udviklet sig meget tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		10.672.681	9.967.551
Administrationsomkostninger		-3.775.684	-3.623.973
Resultat af ordinær primær drift		6.896.997	6.343.578
Andre driftsindtægter		0	445.293
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.896.997	6.788.871
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		60.806	74.120
Resultat før finansielle poster		6.957.803	6.862.991
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.661.078	14.043.191
Finansielle omkostninger		-360.863	-379.744
Resultat før skat		12.258.018	20.526.438
Skat af årets resultat	2	-2.699.146	-4.589.504
Årets resultat		9.558.872	15.936.934
Foreslået udbytte		4.000.000	4.000.000
Årets henlæggelse til andre reserver		47.429	57.814
Overført resultat		5.511.443	11.879.120
		9.558.872	15.936.934

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	93.041.351	92.980.545
Materielle anlægsaktiver		93.041.351	92.980.545
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	50.204.420	46.543.342
Finansielle anlægsaktiver		50.204.420	46.543.342
Anlægsaktiver i alt		143.245.771	139.523.887
Periodeafgrænsningsposter		0	520.000
Tilgodehavender		0	520.000
Omsætningsaktiver i alt		0	520.000
Aktiver i alt		143.245.771	140.043.887

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		545.000	545.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		28.061.922	28.014.493
Overført resultat		62.190.215	56.678.772
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
Egenkapital		94.797.137	89.238.265
Hensættelse til udskudt skat		19.287.389	18.609.471
Hensatte forpligtelser i alt		19.287.389	18.609.471
Gæld til realkreditinstitutter		22.482.055	24.228.146
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.482.055	24.228.146
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.746.091	1.474.150
Kreditinstitutter	5	1.904.898	364.196
Selskabsskat		2.021.228	4.156.791
Anden gæld		1.006.973	1.972.868
Kortfristede gældsforpligtelser		6.679.190	7.968.005
Gældsforpligtelser i alt		29.161.245	32.196.151
Passiver i alt		143.245.771	140.043.887

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	545.000	28.014.493	56.678.772	4.000.000	89.238.265
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	47.429	9.511.443	4.000.000	13.558.872
Foreslået udbytte	0	0	-4.000.000	0	-4.000.000
Egenkapital 31. december 2021	545.000	28.061.922	62.190.215	4.000.000	94.797.137

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	545.000	27.956.679	52.799.652	3.000.000	84.301.331
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-8.000.000	0	-8.000.000
Årets resultat	0	57.814	15.879.120	4.000.000	19.936.934
Foreslået udbytte	0	0	-4.000.000	0	-4.000.000
Egenkapital 31. december 2020	545.000	28.014.493	56.678.772	4.000.000	89.238.265

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.500.000	1.500.000
	1.500.000	1.500.000
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	1.500.000	1.500.000
	1.500.000	1.500.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3, er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.021.228	4.156.791
Årets udskudte skat	677.918	410.924
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	21.789
	2.699.146	4.589.504
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	2.696.764	4.515.816
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	95.477
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-21.789
	2.696.764	4.589.504

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	57.064.528
Kostpris 31. december 2021	57.064.528
Værdireguleringer 1. januar 2021	35.916.017
Årets værdireguleringer	60.806
Værdireguleringer 31. december 2021	35.976.823
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	93.041.351

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet har i alt 5 ejendomme beliggende i Borup.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 9,55%. Der er anvendt samme diskonteringsfaktor på alle ejendomme, da der er tale om helt ensartede ejendomme.

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	46.543.342	40.500.151
Kostpris 31. december 2021	46.543.342	40.500.151
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	0
Årets resultat	5.661.078	14.043.191
Udbytte modtaget	-2.000.000	-8.000.000
Værdireguleringer 31. december 2021	3.661.078	6.043.191
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	50.204.420	46.543.342

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Borup Kemi I/S	Køge	66,67%	50.204.420	5.661.078

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.816.433	18.194.526
Mellem 1 og 5 år	5.665.622	6.033.620
Langfristet del	22.482.055	24.228.146
Inden for et år	1.746.091	1.474.150
	24.228.146	25.702.296

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 delvist solidarisk og delvist subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. januar 2013 ligeledes delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i de pågældende selskaber, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

Sambeskatningen omfatter selskaberne Borup Kemi Holding A/S og Borup Kemi Invest A/S.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve, nominelt kr. 21.000.000, i ejendommen Bækgårdsvej 55, 59, 67 og 71 med en bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 70.259.551.

Borup Kemi Holding A/S hæfter solidarisk for Borup Kemi I/S.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Andre Willers-Madsen, Øksebjergvej 2, 4100 Ringsted

Aktionær, direktør og bestyrelsesmedlem i moderselskabet Borup Kemi Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

Charlotte Rosenkvist Willers-Madsen, 4100 Ringsted

Direktør og bestyrelsesmedlem i moderselskabet Borup Kemi Invest A/S.

Transaktioner

Ejendommene udlejes til Borup Kemi I/S, der har uopsigelige lejeforpligtelser. Aftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Borup Kemi Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup

ConaxessTrade Denmark A/S, Stamholmen 151, 4. sal, 2650 Hvidovre

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borup Kemi Holding A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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 til-/afdrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra lejemål indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsskatter og forsikringer samt vedligeholdelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 2021 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. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 ubalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivning

Reserve for opskrivning i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af investeringsejendomme i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensættelser

Hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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.

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.

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.

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.

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.

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Vagn Sanggaard Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-345182278579
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 09:54:08
Underskrevet med NemID

Jacob Schilling

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-747601132425
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 09:48:49
Underskrevet med NemID

Andre Pierre Willers-Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-703636110230
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 10:39:30
Underskrevet med NemID

Andre Pierre Willers-Madsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-703636110230
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 10:39:30
Underskrevet med NemID

Preben Pedersen

Som Revisor NEM ID
RID: 1210171263198
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 11:34:14
Underskrevet med NemID

Kurt Bülow

Som Revisor NEM ID
RID: 1132224080125
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 13:16:19
Underskrevet med NemID

Andre Pierre Willers-Madsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-703636110230
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2022 kl.: 13:17:30
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.