
A/S af 24. juli 1995

Ny Vestergade 7, 1471 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 14 30 96 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/7 2023

Mikael Lunøe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S af 24. juli 1995.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juli 2023

Direktion

Mikael Lunøe
direktør

Bestyrelse

Troels Askerud

Adam Lunøe

Mikael Lunøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S af 24. juli 1995

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for A/S af 24. juli 1995 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 19. juli 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

mne30211

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S af 24. juli 1995 Ny Vestergade 7 1471 København K CVR-nr.: 14 30 96 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Troels Askerud Adam Lunøe Mikael Lunøe
Direktion	Mikael Lunøe
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Regnbuepladsen 5 1550 København V

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	-20.662	-3.141	-1.832	8.869	15.052
Resultat før finansielle poster	-19.396	-1.973	-1.799	8.902	15.086
Resultat af finansielle poster	-4.224	368	-734	-2.790	-1.025
Årets resultat	-26.448	-1.875	-1.705	3.671	10.556
Balance					
Balancesum	169.926	147.209	134.008	145.488	128.045
Egenkapital	18.285	47.951	50.345	57.924	54.246
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-23.185	-10.028	10.082	-9.040	10.990
- investeringsaktivitet	-12.549	-3.211	-6.010	-5.820	-2.767
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-11.749	-3.211	-4.710	-9.850	-2.390
- finansieringsaktivitet	31.583	7.653	-9.991	16.524	-6.718
Årets forskydning i likvider	-4.151	-5.585	-5.919	1.664	1.505
Antal medarbejdere	80	57	62	67	56
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-11,4%	-1,3%	-1,3%	6,1%	11,8%
Soliditetsgrad	10,8%	32,6%	37,6%	39,8%	42,4%
Forrentning af egenkapital	-79,9%	-3,8%	-3,1%	6,5%	22,6%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning og administration af fast ejendom.

Selskabet har endvidere investeringer i modeindustrien gennem koncern-selskaberne Carrington ApS og Carrington Retail ApS.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 26.448.087, heraf værdireguleringer på DKK 14.381.491, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 18.285.464.

Det var på forhånd erkendt af ledelsen og bestyrelsen, at 2022 skulle blive et år med væsentlige omstruktureringer af virksomheden. Denne omstrukturering har påvirket de økonomiske resultater.

Koncernens resultatopgørelse for 2022 viser et underskud på DKK -26,4 mio., heraf DKK 13,4 mio. pga. Koncernomstruktureringer i Carrington-delkoncernen. De økonomiske resultater var også påvirket af ekstraordinære finansielle omkostninger og ekstraordinære nedskrivninger på varebeholdninger i Carrington-delkoncernen.

I foråret 2023 har koncernen besluttet at reducere detailfodafttrykket i hele 2023.

Der henvises endvidere til note 1 og note 2.

Driftsrisici og finansielle risici

Drift

Forbruger køb faldt betydeligt i første kvartal af 2023, hvor modeindustrien generelt var stærkt påvirket. Det politiske og makroøkonomiske miljø er fortsat ustabil og uforudsigelige. Med beslutningen om at reducere koncernens detailfodafttryk i Carrington-delkoncernen er vi mindre sårbare position over for negativ forbrugeradfærd.

Medarbejdertilfredshed og fastholdelse er fortsat en prioritet for at sikre en optimeret og effektiv organisation. I løbet af året og i 2023 har vi formået at tiltrække betydelige talenter og vores fratrædelsesprocenten er faldet betydeligt i perioden.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Mens 2023 fortsat er påvirket af makroøkonomisk usikkerhed og global inflation, forventer vi vækst i intervallet 28-35 % for vores engrosforretning i Carrington-delkoncernen. Detailhandelen forventes at nå en vækst på 35 % i 2023, men på grund af reduktionen i vores detailfodaftrek forventer vi, at vores detailomsætning vil blive reduceret med 40-50 % i 2024, men med en højere overskudsgrad. Omstruktureringen af forretningen betyder, at vi forventer positiv rentabilitet i 2023.

Eksternt miljø

Vi er forpligtet til vores bæredygtighedsmål og har for nylig udpeget en ny, dedikeret CSR Manager. Mens der generelt forventes en fortsat usikkert handelsmiljø, vil CSR og bæredygtighed forblive en høj prioritet for koncernen og er indbygget i prissætningen af vores produkter og bredere forretningsmodel.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Begivenheder efter balancedagen

I januar 2023 blev kapitalberedskabet i datterselskabet Carrington ApS væsentligt styrket med et kapitalindskud på DKK 20 mio. fra en ny investor. I juli 2023 blev et yderligere kapitalindskud på DKK 20 mio. besluttet, hvilket sammen med en genforhandling af kreditfaciliteterne med koncernens primære bank har sikret kapitalkrav og likviditet fremadrettet, så koncernen kan ekspandere ind i overensstemmelse med den opdaterede forretningsplan. Den betydelige negative forbruger stemning i 1. kvartal 2023 indebar en lavere top linje end forventet, men forbrugerefterspørgsel er fra april vendt tilbage til en normaliseret niveau og beslutningen om at reducere koncernens detail fodaftrek har reduceret væsentligt gruppens sårbarhed over for ny negativ forbrugeradfærd.

Som følge af ovenstående kapitalindskud fra ny investor - er selskabet ejerandel på 100% pr. 31. december 2022 reduceret til 52% i 2023.

Ingen andre begivenheder, der har væsentlig indflydelse vurderingen af årsrapporten er sket efter balancens udarbejdelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		16.030.382	32.494.072	1.101.025	1.046.706
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.381.491	-1.187.768	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		30.411.873	31.306.304	1.101.025	1.046.706
Personaleomkostninger	4	-38.194.509	-29.747.330	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	-11.613.021	-3.532.106	0	0
Resultat før finansielle poster	3	-19.395.657	-1.973.132	981.025	926.706
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	-193.794	-26.967
Finansielle indtægter	7	1.088.091	2.984.250	1.245.370	1.216.543
Finansielle omkostninger	8	-5.312.131	-2.616.114	-122.195	-179.008
Resultat før skat		-23.619.697	-1.604.996	1.910.406	1.937.274
Skat af årets resultat	9	-2.828.390	-269.745	-462.663	-409.657
Årets resultat		-26.448.087	-1.874.741	1.447.743	1.527.617

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Erhvervede rettigheder		689.480	1.065.331	0	0
Goodwill		3.199.665	3.767.597	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	10	3.889.145	4.832.928	0	0
Investeringsejendomme	12	85.650.000	63.600.000	12.000.000	12.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	3.456.981	3.555.598	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	2.413.231	8.903.635	0	0
Materielle anlægsaktiver		91.520.212	76.059.233	12.000.000	12.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	0	18.606
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	333	333	0	0
Andre tilgodehavender	14	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		333	333	0	18.606
Anlægsaktiver		95.409.690	80.892.494	12.000.000	12.018.606
Varebeholdninger	15	37.808.305	30.273.928	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.404.734	20.457.049	69.553	44.786
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	53.351.363	49.763.984
Andre tilgodehavender		7.973.075	5.146.613	28.353	0
Selskabsskat		345.746	474.192	345.746	474.192
Periodeafgrænsningsposter	16	4.487.583	2.299.030	0	0
Tilgodehavender		33.211.138	28.376.884	53.795.015	50.282.962
Værdipapirer		56.817	70.230	18.150	18.000
Likvide beholdninger		3.440.490	7.595.273	354.710	1.812.989
Omsætningsaktiver		74.516.750	66.316.315	54.167.875	52.113.951
Aktiver		169.926.440	147.208.809	66.167.875	64.132.557

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		17.000.000	17.000.000	17.000.000	17.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	18.605
Reserve for valutaomregning		-2.254	-2.254	0	0
Overført resultat		35.197.476	33.917.064	35.195.222	33.896.209
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		52.195.222	50.914.810	52.195.222	50.914.814
Minoritetsinteresser		-33.909.758	-2.963.442	0	0
Egenkapital		18.285.464	47.951.368	52.195.222	50.914.814
Hensættelse til udskudt skat	18	8.408.614	5.007.103	1.571.889	1.263.974
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	342.523	0
Andre hensættelser	19	8.500.000	6.100.000	0	0
Hensatte forpligtelser		16.908.614	11.107.103	1.914.412	1.263.974
Gæld til realkreditinstitutter		32.539.175	33.476.474	10.026.461	10.013.169
Deposita		858.528	709.269	456.200	349.700
Anden gæld		1.258.794	1.258.794	1.258.794	1.258.794
Langfristet gæld	20	34.656.497	35.444.537	11.741.455	11.621.663

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	20	1.008.017	1.025.552	0	22.194
Kreditinstitutter		44.162.391	23.530.105	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		371.312	703.622	0	0
Leverandører		20.859.344	11.152.448	87.313	229.400
Gæld til associerede virksomheder		0	162.816	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.755.891	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	0	154.748	0
Anden gæld	20	21.470.900	16.131.258	74.725	80.512
Periodeafgrænsningsposter	21	448.010	0	0	0
Kortfristet gæld		100.075.865	52.705.801	316.786	332.106
Gældsforpligtelser		134.732.362	88.150.338	12.058.241	11.953.769
Passiver		169.926.440	147.208.809	66.167.875	64.132.557
Going concern	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	24				
Nærtstående parter	25				
Anvendt regnskabspraksis	26				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for valuta- omregning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	17.000.000	0	-2.254	33.917.064	50.914.810	-2.963.442	47.951.368
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-167.331	-167.331	-3.050.486	-3.217.817
Årets resultat	0	0	0	1.447.743	1.447.743	-27.895.830	-26.448.087
Egenkapital 31. december	17.000.000	0	-2.254	35.197.476	52.195.222	-33.909.758	18.285.464

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	17.000.000	18.605	0	33.896.209	50.914.814	0	50.914.814
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-18.605	0	18.605	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-167.335	-167.335	0	-167.335
Årets resultat	0	0	0	1.447.743	1.447.743	0	1.447.743
Egenkapital 31. december	17.000.000	0	0	35.195.222	52.195.222	0	52.195.222

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		-26.448.087	-1.874.741
Reguleringer	22	4.266.143	4.265.305
Ændring i driftskapital	23	2.502.353	-12.677.401
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-19.679.591	-10.286.837
Renteindbetalinger og lignende		1.088.091	2.984.248
Renteudbetalinger og lignende		-5.295.075	-2.415.747
Pengestrømme fra ordinær drift		-23.886.575	-9.718.336
Betalt selskabsskat		701.567	-309.229
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-23.185.008	-10.027.565
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.748.729	-3.210.642
Køb af virksomhed		-800.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-12.548.729	-3.210.642
Ændring i gæld til realkreditinstitutter		-954.834	9.750.761
Ændring i gæld til kreditinstitutter		20.632.286	-2.097.763
Ændring i langfristet gæld i øvrigt		149.259	0
Optagelse af lån hos selskabsdeltagere		11.755.891	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		31.582.602	7.652.998
Ændring i likvider		-4.151.135	-5.585.209
Likvider 1. januar		7.665.503	13.451.069
Kursregulering omsætningsværdipapirer		-17.061	-200.357
Likvider 31. december		3.497.307	7.665.503
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.440.490	7.595.273
Værdipapirer		56.817	70.230
Likvider 31. december		3.497.307	7.665.503

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Koncern-selskabet Carrington ApS og dens datterselskaber realiserede i 1. Kvartal 2023 et negativt resultat som følge af negativ forbruger stemning, dog er forbrugerefterspørgslen fra april 2023 vendt tilbage til et normaliseret niveau og beslutningen om at reducere koncernens detailhandel fodaftryk har væsentligt reduceret koncernens sårbarhed over for ny negativ forbrugeradfærd.

I januar 2023 blev der foretaget et kapitalindskud på DKK 20 mio. i Carrington ApS til reetablering af egenkapitalen. Der blev foretaget et yderligere kapitalindskud på DKK 20 mio. for yderligere at styrke kapitalberedskabet, hvilket sammen med en genforhandling af kreditfaciliteterne med koncernens primære bank m.fl. initiativer sikrede de nødvendige kapitalressourcer for det kommende år.

Carrington ApS har udarbejdet en prognose for den resterende del af FY23, der viser en betydelig likviditetsreserve.

2 Begivenheder efter balancedagen

I januar 2023 blev kapitalberedskabet i koncern-selskabet Carrington ApS væsentligt styrket med et kapitalindskud på DKK 20 mio. fra en ny investor. I juli 2023 blev et yderligere kapitalindskud på DKK 20 mio. besluttet, hvilket sammen med en genforhandling af kreditfaciliteterne med koncernens primære bank har sikrede kapitalkrav og likviditet fremadrettet, så koncernen kan ekspandere ind i overensstemmelse med den opdaterede forretningsplan. Den betydelige negative forbruger stemning i 1. kvartal 2023 indebar en lavere top linje end forventet, men forbrugerefterspørgsel er fra april vendt tilbage til en normaliseret niveau og beslutningen om at reducere koncernens detail fodaftryk har reduceret væsentligt gruppens sårbarhed over for ny negativ forbrugeradfærd.

Som følge af ovenstående kapitalindskud fra ny investor - er koncernens effektive ejerandel på 100% pr. 31. december 2022 reduceret til 52% i 2023.

Herudover har der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

3 Særlige poster

I regnskabslinjen "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver" samt i note 5 indgår nedskrivninger på indretning af lejede lokaler med TDKK 8.462 i forbindelse med ledelsens beslutning om koncern omstrukturering ifm. aktiviteterne i Carrington-delkoncernen.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
4 Personaleomkostninger				
Lønninger	33.670.498	26.569.326	120.000	120.000
Pensioner	1.213.662	1.656.362	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.135.992	335.730	0	0
Andre personaleomkostninger	2.174.357	1.185.912	0	0
	38.194.509	29.747.330	120.000	120.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	80	57	1	1

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

5 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	943.780	1.003.780	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.207.612	2.528.326	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.461.629	0	0	0
	11.613.021	3.532.106	0	0

6 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af underskud i dattervirksomheder			-193.794	-26.967
			-193.794	-26.967

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
7 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.243.885	1.158.839
Andre finansielle indtægter	39.686	159.952	1.485	57.704
Valutakursreguleringer	1.048.405	2.824.298	0	0
	1.088.091	2.984.250	1.245.370	1.216.543
8 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	2.576.361	1.285.049	122.195	179.008
Valutakurstab	2.735.770	1.331.065	0	0
	5.312.131	2.616.114	122.195	179.008
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-418.373	0	154.748	0
Årets udskudte skat	3.246.763	269.745	307.915	409.657
	2.828.390	269.745	462.663	409.657

Noter til årsregnskabet

10 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede rettigheder DKK	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	4.433.473	6.279.323
Kostpris 31. december	4.433.473	6.279.323
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.368.145	2.511.726
Årets afskrivninger	375.848	626.682
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-58.750
Ned- og afskrivninger 31. december	3.743.993	3.079.658
Regnskabsmæssig værdi 31. december	689.480	3.199.665

11 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	6.050.191	18.813.585
Valutakursregulering	-510	-227.678
Tilgang i årets løb	753.720	3.222.085
Kostpris 31. december	6.803.401	21.807.992
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.494.593	9.909.950
Valutakursregulering	-605	-323.361
Årets nedskrivninger	0	8.452.902
Årets afskrivninger	852.432	1.355.270
Ned- og afskrivninger 31. december	3.346.420	19.394.761
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.456.981	2.413.231
Afskrives over	3-5 år	3-5 år

Noter til årsregnskabet

12 Investeringsejendomme

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	38.545.715	4.800.000
Tilgang i årets løb	7.668.509	0
Kostpris 31. december	<u>46.214.224</u>	<u>4.800.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	25.054.285	7.200.000
Årets værdireguleringer	14.381.491	0
Værdireguleringer 31. december	<u>39.435.776</u>	<u>7.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>85.650.000</u>	<u>12.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Afkastkravet udgør 3 - 5 % for ejendommene, som anvendes til kontor og anden erhverv.

Markedslejerreguleringen er fastlagt til 1-3 % af den nuværende lejeindtægt.

Vedligeholdelsesomkostninger og øvrige driftsomkostninger er fastsat ud budget for det kommende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Kostpris 31. december	0	0
Værdireguleringer 1. januar	18.606	49.351
Årets resultat	-193.794	-26.967
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-167.335	-3.778
Værdireguleringer 31. december	-342.523	18.606
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	342.523	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	18.606

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemmeandel
Kaffe & Kage ApS	København	342.468	100%
A/S Codanova	København	10.000.000	100%
Carrington ApS	København	156.250	100%
Wood Wood Rockstrasse 4 GmbH	Berlin, Tyskland	186.400	100%
Carrington Retail ApS	København	80.000	100%
Carrington Enterprises Ltd.	London, England	47.575	100%
VICH 4918 A/S	København	500.000	100%

Ejerandel i Kaffe & Kage ApS udgør 1%.

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	333	4.030.307	4.030.307
Kostpris 31. december	333	4.030.307	4.030.307

Noter til årsregnskabet

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK	Andre tilgodeha- vender DKK	DKK
Nedskrivninger 1. januar	0	4.030.307	4.030.307	
Nedskrivninger 31. december	0	4.030.307	4.030.307	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	333	0	0	0

	Koncern		Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
15 Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	37.808.305	30.273.928	0	0
	37.808.305	30.273.928	0	0

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende næste år.

	Koncern		Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
17 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	-26.967
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	-27.895.830	-3.402.354	0	0
Overført resultat	1.447.743	1.527.613	1.447.743	1.554.584
	-26.448.087	-1.874.741	1.447.743	1.527.617

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
18 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	5.007.103	5.195.034	1.263.974	854.317
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.246.763	269.745	307.915	409.657
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	154.748	-457.676	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	8.408.614	5.007.103	1.571.889	1.263.974

Det indregnede skatteaktiv består af skattemæssige underskud til fremførsel, som forventes udnyttet i sambeskatningen inden for de kommende 3-4 år.

19 Andre hensættelser

Den hensatte forpligtelse vedr. købet af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

Andre hensættelser	8.500.000	6.100.000	0	0
	8.500.000	6.100.000	0	0

Noter til årsregnskabet

20 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	28.472.648	19.466.590	10.026.461	0
Mellem 1 og 5 år	4.066.527	14.009.884	0	10.013.169
Langfristet del	32.539.175	33.476.474	10.026.461	10.013.169
Inden for 1 år	1.008.017	1.025.552	0	22.194
	33.547.192	34.502.026	10.026.461	10.035.363
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	858.528	709.269	456.200	349.700
Langfristet del	858.528	709.269	456.200	349.700
Inden for 1 år	0	0	0	0
	858.528	709.269	456.200	349.700
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	1.258.794	1.258.794	1.258.794	1.258.794
Langfristet del	1.258.794	1.258.794	1.258.794	1.258.794
Øvrig kortfristet gæld	21.470.895	16.131.250	74.725	80.510
	22.729.689	17.390.044	1.333.519	1.339.304

21 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.088.091	-2.984.250
Finansielle omkostninger	5.312.131	2.616.114
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-2.768.470	4.719.875
Skat af årets resultat	2.828.390	269.745
Andre reguleringer	-17.817	-356.179
	4.266.143	4.265.305

23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	-7.534.376	-10.233.842
Ændring i tilgodehavender	-4.962.702	-10.330.631
Ændring i andre hensatte forpligtelser	3	0
Ændring i leverandører m.v.	14.999.428	7.887.072
	2.502.353	-12.677.401

24

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Realkreditpantebrev på TDKK 24.904 med sikkerhed i Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	53.300.000	31.250.000	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:

Depot i Spar Nord til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut	56.817	70.230	18.150	18.000
---	--------	--------	--------	--------

Noter til årsregnskabet

24	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Skadesløsbrev på i alt DKK 25.000.000 med sikkerhed i immaterielle og materielle anlægsaktiver, varelager og tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig værdi på	71.044.756	65.825.693	0	0
Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	85.650.000	63.600.000	12.000.000	12.000.000

Moderselskab:

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut, er der i selskabets ejendomme udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.746.600, skadesløsbrev på DKK 20.000.000 og depot med en regnskabsmæssig værdi på DKK 18.150.

Ligeledes ligger aktierne nom. 10.000.000 i datterselskabet A/S Cadanova til sikkerhed for kreditinstitutter.

Koncern:

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabernes mellemværende med kreditinstitut, er der i selskabets ejendomme udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 35.842.600, og skadesløsbrev på DKK 30.000.000.

Herudover er pant i selskabskapitalen i datterselskabet Carrington ApS stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Internt i koncernen er givet tilbagetrædelseserklæring mht. koncerninterne tilgodehavender mod Carrington-delkoncernen, således disse kun søges indfriet før 31. december 2023, hvis selskaberne har likviditet til at indfri gælden.

Noter til årsregnskabet

24	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Leje- og leasingforpligtelser				
Huslejeforpligtelser	10.604.122	2.623.002	0	0

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut i relation til de tilknyttede selskaber Carrington ApS og Carrington Retail ApS.

25 Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S af 24. juli 1995 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet A/S af 24. juli 1995 samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-mendrag af nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært over den resterende aftaleperiode. Afskrivningsperioden udgør 7-10 år.

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid på 10 år, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

Varebeholdninger

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgskostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

26 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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