
Kirk & Thorsen Invest A/S

Toldvagten 2, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 20 58 90 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2/5 2022

Jens Iversen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Porteføljeoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kirk & Thorsen Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som er godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. maj 2022

Direktion

Peter Thorsen

Bestyrelse

Henrik Tonsgaard Heideby
formand

Casper Kirk Johansen

Peter Thorsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kirk & Thorsen Invest A/S

Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kirk & Thorsen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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 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 årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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 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 medføre, at 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.

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.

Trekantområdet, den 2. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Heidi Bonde
statsautoriseret revisor
mne42815

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kirk & Thorsen Invest A/S
Toldvagten 2
7100 Vejle

CVR-nr. 20 58 90 43
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Henrik Tonsgaard Heideby, formand
Casper Kirk Johansen
Peter Thorsen

Direktion

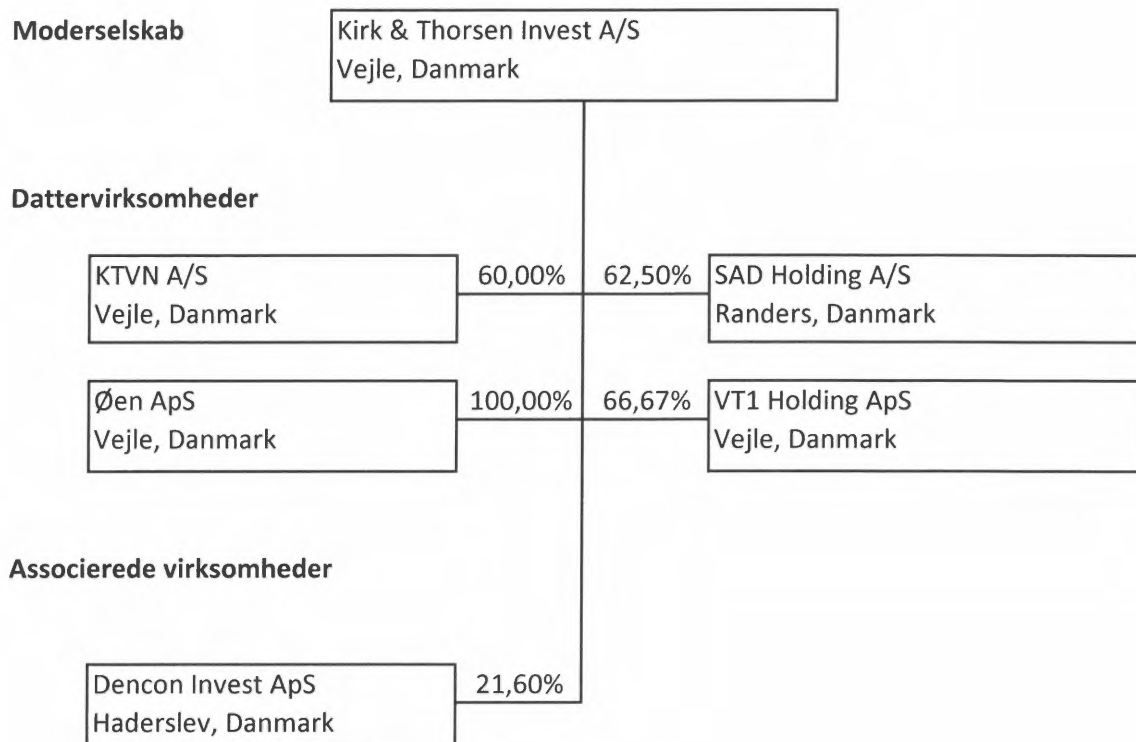
Peter Thorsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Porteføljeoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat af primær drift	68.619	31.192	19.437	8.720	83.098
Resultat før skat	60.372	22.992	11.180	469	74.957
Totalindkomst	50.258	17.111	6.888	4.466	71.751
Investering i materielle aktiver	28.322	41.229	77.721	33.275	65.588
Balancesum	586.104	589.503	572.952	538.245	596.114
Egenkapital	299.350	249.092	229.647	287.037	332.571
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	50.000	39.000
Nøgletal					
Forrentning af egenkapital	18%	7%	3%	1%	23%
Soliditetsgrad	51%	42%	40%	53%	56%

Forklaring af nøgletal er anført i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Årsrapporten for Kirk & Thorsen Invest A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består hovedsageligt af investeringer i fast ejendom samt noterede og unoterede virksomheder.

Ledelse og administration af selskabet varetages af Thorsen A/S i Vejle.

Udvikling i året

Selskabets resultat for 2021 udviser et overskud på TDKK 50.258 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 299.350.

Årets resultat svarer til det forventede, og anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets største og vigtigste forretningsområde, som er drift af fast ejendom, har udviklet sig tilfredsstillende.

Forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der i 2022 realiseres et resultat, som er lidt lavere end 2021.

Eksternt miljø

Det er et mål for virksomheden at påvirke miljøet i mindst muligt omfang. Der er opstillet en række interne målsætninger for arbejdsmiljøet og reduktion af energiforbruget.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er en investeringsvirksomhed og måler således investeringsejendomme og kapitalandele i porteføljeselskaber til dagsværdi. Dagsværdierne opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmodeller. Dagsværdimålinger er dog forbundet med usikkerhed, idet disse er baseret på forventet fremtidig udvikling i underliggende parametre. Se note 2 for yderligere beskrivelse.

Totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Lejeindtægter ejendomme	3	29.435	27.942
Ejendomsomkostninger	3	-5.018	-5.479
Gevinst ved salg af investeringsejendom		8.251	0
Værdiregulering af investeringsejendomme		21.426	15.215
Værdiregulering af porteføljeselskaber	4	11.030	25.777
Finansielle indtægter	5	7.039	2.868
Finansielle omkostninger	6	-3.544	-35.131
Resultat af primær drift		68.619	31.192
Personaleomkostninger	7	-200	-200
Andre eksterne omkostninger		-7.552	-7.591
Afskrivninger af materielle aktiver	9, 11	-495	-409
Resultat før skat		60.372	22.992
Skat af årets resultat	8	-10.114	-5.881
Årets resultat		50.258	17.111
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		50.258	17.111
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for opskrivninger		-6.730	30.616
Overført resultat		56.988	-13.505
		50.258	17.111

Balance 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Grunde og bygninger	9	20.134	20.350
Investeringsejendomme	10	389.800	423.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	693	741
Materielle aktiver		410.627	444.591
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	54.547	60.777
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	23.000	18.000
Kapitalandele i andre virksomheder	14	3.500	5.000
Udlån	15	16.445	12.211
Finansielle aktiver		97.492	95.988
Udskudte skatteaktiver	16	0	206
Langfristede aktiver		508.119	540.785
Tilgodehavender		154	3.700
Udlån	15	2.555	0
Andre tilgodehavender		63	0
Periodeafgrænsningsposter		1.210	1.210
Tilgodehavender		3.982	4.910
Værdipapirer	17	51.509	43.765
Likvider		22.494	43
Kortfristede aktiver		77.985	48.718
Aktiver		586.104	589.503

Balance 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	18	73.846	73.846
Reserve for opskrivninger		41.910	48.640
Overført resultat		183.594	126.606
Egenkapital		299.350	249.092
Udskudt skat	16	7.120	0
Gæld til realkreditinstitutter		196.302	231.337
Deposita		6.801	6.665
Langfristede forpligtelser		210.223	238.002
Gæld til realkreditinstitutter		9.801	11.963
Kreditinstitutter		59.000	76.994
Forudbetalt husleje		53	102
Selskabsskat		2.739	9.616
Anden gæld		4.938	3.734
Kortfristede forpligtelser		76.531	102.409
Forpligtelser		286.754	340.411
Passiver		586.104	589.503

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2021	<u>73.846</u>	<u>48.640</u>	<u>126.606</u>	<u>249.092</u>
<i>Totalindkomst 2021</i>				
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-6.730</u>	<u>56.988</u>	<u>50.258</u>
<i>Totalindkomst i alt for perioden</i>	<u>0</u>	<u>-6.730</u>	<u>56.988</u>	<u>50.258</u>
Egenkapital 31. december 2021	<u>73.846</u>	<u>41.910</u>	<u>183.594</u>	<u>299.350</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		TDKK	TDKK
Årets resultat		50.258	17.111
Reguleringer	21	-33.593	476
Ændring i driftskapital	22	4.774	-690
Renteindbetalinger og lignende		647	752
Renteudbetalinger og lignende		-3.544	-5.139
Modtaget udbytte fra porteføljeselskaber		19.260	2.160
Betalt/modtaget selskabsskat		-9.660	2.716
Pengestrømme fra driftsaktivitet		28.142	17.386
Køb af materielle aktiver		-28.322	-41.229
Salg af materielle anlægsaktiver		91.468	0
Køb af kapitalandele i porteføljeselskaber		0	-6.800
Salg af kapitalandele i porteføljeselskaber		0	21.360
Udbetalt udlån		-19.000	-74
Afdrag på udlån		6.711	5.937
Køb af værdipapirer		-1.629	-8.222
Salg af værdipapirer		272	4.749
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		49.500	-24.279
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		10.650	94.480
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-47.847	-54.719
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-17.994	-48.006
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-55.191	-8.245
Ændring i likvider		22.451	-15.138
Likvider 1. januar		43	15.181
Likvider 31. december		22.494	43

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Resultat af ejendomsdrift
4. Værdireguleringer af kapitalandele i porteføljeselskaber
5. Finansielle indtægter
6. Finansielle omkostninger
7. Personaleomkostninger
8. Skat af årets resultat
9. Grunde og bygninger
10. Investeringsejendomme
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
12. Kapitalandele i dattervirksomheder
13. Kapitalandele i associerede virksomheder
14. Kapitalandele i andre virksomheder
15. Udlån
16. Udskudt skatteaktiv
17. Værdipapirer
18. Selskabskapital
19. Dagsværdihierarki for aktiver målt til dagsværdi
20. Finansielle risici og finansielle instrumenter
21. Pengestrømsopgørelse - reguleringer
22. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital
23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
24. Nærtstående parter
25. Begivenheder efter balancedagen
26. Virksomhedsoversigt

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kirk & Thorsen Invest A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og danske oplysningskrav til årsrapporter for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i TDKK.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra porteføljeselskaber og investerings-ejendomme, der måles til dagsværdi.

Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstillene.

Regnskabet er godkendt af bestyrelsen og direktionen på datoen, der fremgår af ledelsespåtegningen.

Implementering af øvrige nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er i regnskabsåret 2021 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16: IBOR-reformen, fase 2.
- IFRS 4, Forsikringskontrakter

Kirk & Thorsen Invest A/S har vurderet effekten af de nye IFRS-standarder og fortolkninger. Kirk & Thorsen Invest A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2021, enten ikke er relevante for Kirk & Thorsen Invest A/S eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kirk & Thorsen Invest A/S.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

Følgende ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der kan have relevans for Kirk & Thorsen Invest A/S, er vedtaget af IASB og godkendt af EU. Standarderne træder i kraft senere, hvorfor de først vil blive implementeret i årsrapporterne, når de træder i kraft.

- *IFRS 16, Leasing*
- *IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger; IAS 16 Materielle anlægsaktiver; IAS 37 Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver; Årlige forbedringer 2018-2020, IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 og IFRS 16.*
- *IAS 1, Præsentation af årsregnskaber og practice statement 2.*
- *IAS 8, Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl.*
- *IAS 12, Indkomstskatter.*

Koncernregnskab

Selskabet opfylder betingelserne for at være et investeringsselskab i henhold til IFRS 10, hvorfor der ikke er udarbejdet koncernregnskab.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i årets resultat som en finansiel post.

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 årets resultat under finansielle indtægter og omkostninger.

Totalindkomstopgørelse

Værdiregulering af porteføljeselskaber

Værdireguleringer af porteføljeselskaber til dagsværdi indregnes løbende i årets resultat.

Gevinst/tab ved salg af kapitalandele indregnes under samme post.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme vedrører årets dagsværdireguleringer og realiserede avancer/tab, der kan henføres til koncernens investeringsejendomme.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Lejeindtægter ejendomme

Lejeindtægter vedrører indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme (operationel leasing), der er præsenteret på en særskilt linje i totalindkomstopgørelsen. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, varmeudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter dels basisrente, dels resultatrente ved udlån, der står i forhold til virksomhedens rentabilitet. Derudover indgår kursgevinster, aktieudbytte og renter fra kreditinstitutter m.m.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter tab og reservation til tab på udlån, renter til kredit- og realkreditinstitutter samt kursregulering og tab på værdipapirer.

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært administration af porteføljeselskaber m.m.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

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

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt, at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger, til bl.a. vedligeholdelse, omkostningsføres i totalindkomstopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt og ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i totalindkomstopgørelsen i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

Der er ikke anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle aktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der foretages ikke afskrivning på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Kapitalandele i porteføljeselskaber

Kapitalandele i porteføljeselskaber omfatter kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og andre virksomheder. Kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Ved første indregning anvendes kostpris som det mest korrekte udtryk for dagsværdien for den foretagne investering.

Efterfølgende værdiansættelse af porteføljeselskabet foretages til dagsværdi. Såvel urealiserede som realiserede værdireguleringer ved ændringer i dagsværdien og hel eller delvis afhændelse af porteføljeselskaber indregnes direkte i årets resultat under posten "Værdiregulering af porteføljeselskaber". For investeringer i porteføljeselskaber, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen med baggrund i seneste handelspris, på baggrund af værdien af sammenlignelige selskaber samt ved anvendelse af traditionelle værdiansættelsesmetoder. Følgende faktorer indgår ved opgørelsen af dagsværdien:

- værdiansættelse og andre væsentlige forhold ved senest gennemførte finansieringsrunde,
- væsentlige begivenheder omkring virksomhedens forretning, produktlanceringer, nye kunder, ændringer i management team,
- opfyldelse eller manglende opfyldelse af væsentlige forud fastsatte milestones og
- andre forhold, som vurderes at kunne øve indflydelse på dagsværdien, herunder generelle ændringer i markeds- og konkurrencevilkår samt ny teknologi.

Dagsværdiansættelserne er selskabets mest objektive skøn over porteføljeselskabernes aktuelle dagsværdier, baseret på så entydige og ensartede retningslinjer som muligt og i en vis udstrækning støttet af ledelsesmæssige skøn.

Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, anvendes kostprisen.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udlån

Udlån måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte udlån.

Udskudte skatteaktiver

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel, konstateret på tidspunktet for første indregning, hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i datterselskaber og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes, herunder ved modregning inden for sambeskatning.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender som typisk består af et rentetilgodehavende.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer

Selskabet anvender dagsværdioptionen ved indregning og måling af børsnoterede værdipapirer, da værdipapirerne overvåges og styres af ledelsen til dagsværdi i overensstemmelse med en godkendt investeringsstrategi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administration mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen 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 årets resultat som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i årets resultat under finansielle poster.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Pengestrømsopgørelsen

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

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 kortfristede aktiver minus kortfristede forpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af langfristede aktiver.

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

Likvide midler består af posten "Likvider" under kortfristede aktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder

Investeringsvirksomhed

Selskabet opfylder betingelserne i IFRS 10 for at være en investeringsvirksomhed.

Denne vurdering er først og fremmest baseret på det forhold, at selskabets formål er at opnå et investeringsafkast på selskabets investeringer i unoterede kapitalandele, børsnoterede aktier samt investeringsjendomme i form af indtægter, værdistigninger eller begge dele, og selskabet måler og evaluerer performance på basis af dagsværdi. Herudover stiller selskabet risikovillig kapital til rådighed for selskabets porteføljeselskaber og andre selskaber. Selskabet har ikke til hensigt at beholde investeringerne uendeligt og har derfor en exit-strategi for sine investeringer. Exit-strategien kan variere for forskellige investeringstyper. Overskydende likviditet placeres endvidere midlertidigt i børsnoterede værdipapirer for at sikre et afkast af investeringsmidlerne.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Investeringsaktiviteterne er således spredt på flere forskellige typer af investeringer med stor både geografisk og branchemæssig spredning.

Endvidere er selskabets investorer en blanding af uafhængige private investorer.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabet måler investeringsejendomme samt en række finansielle aktiver til dagsværdi.

Ved opgørelsen af dagsværdier anvendes i videst muligt omfang observerbare markedsdata (niveau 1 i dagsværdi-hierarkiet). I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. I den forbindelse anvendes værdiansættelsesmetoder, der er almindeligt anerkendte for det pågældende aktiv eller forpligtelse.

Når opgørelsen af dagsværdier i væsentligt omfang må baseres på ikke-observerbar input (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet) udøver ledelsen væsentlige regnskabsmæssige skøn vedrørende de input, der indgår i værdiansættelsen som beskrevet.

Kapitalandele i porteføljeselskaber

Selskabet har valgt at måle kapitalandele i porteføljeselskaber til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle kapitalandele i porteføljeselskaber til kostpris eller indre værdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af kapitalandele i porteføljeselskaber i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via årets resultat.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt virksomhed ud fra følgende hierarki:

1. Salgsværdien i et velfungerende marked
2. Salgsværdien i et velfungerende marked af de enkelte bestanddele
3. Salgsværdi ved seneste sammenlignelige handler
4. Kapitalværdi på basis af almindeligt anerkendte værdiansættelsesmodeller

Når salgsværdien ikke kan opgøres, foretages dagsværdiopgørelsen med udgangspunkt i en multipel-model.

Multipel-modellen tager udgangspunkt i den seneste økonomirapportering/årsrapport for virksomheden.

På EBITDA for virksomheden anvendes en multipel i niveauet 5-7. Den herved opgjorte enterprise value fratrækkes nettorentebærende gæld, hvorved equity value fås.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

I vurderingen af passende multipel og andre reguleringer til den beregnede equity value indgår nedenstående vurderinger.

Med selskabets investeringer i porteføljeselskaber følger en række typiske investeringsrisici, hvor der kan være usikkerhed om produktet og den bagvedliggende teknologi, produktets kommercielle og markedsføringsmæssige potentiale og dermed virksomhedens vækstmuligheder samt styrken af virksomhedens organisation og ledelse.

Selskabet arbejder løbende med at styre og reducere disse risici, i den udstrækning det er muligt. Det sker typisk i form af:

- dybdegående forretningsmæssig, teknisk, finansiel og juridisk due diligence inden en investering gennemføres,
- indgåelse af aktionæroverenskomster med henblik på at sikre selskabet bedst mulig minoritetsbeskyttelse og handlefrihed,
- løbende, tæt monitorering af porteføljeselskaber og aktivt ejerskab, herunder deltagelse i bestyrelsesarbejder.

Investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via årets resultat. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

1+	Årlige lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Vedligeholdelse
5-	Administration
=	Nettoresultat
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat
7+	Refusionssaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi

1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme, hvor ledelsen vurderer, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc.

4. VEDLIGEHOLDELSE

Udover løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af de konkrete ledige lejemål og eventuelle større renoveringsprojekter på den konkrete ejendom. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi jf. nedenfor pkt. 8.

5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger.

Noter

2. Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, skøn, forudsætninger og usikkerheder (fortsat)

6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes af ledelsen på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender ledelsen blandt andet følgende kilder:

- Ledelsen præsenteres løbende for nye ejendomsinvesteringer. Henvendelserne kommer fra ejendomsmæglere, realkredit- og finansieringsinstitutter samt ejendomsinvestorer. I denne proces kan ledelsen vurdere markedsafkastet og øvrige væsentlige faktorer for de forskellige ejendomssegmenter, dels for investeringer ledelsen selv foretager, dels for transaktioner som foretages af andre investorer, hvor ledelsen har detaljeret kendskab til de konkrete ejendommers drift.
- Ledelsen optager løbende finansiering hos de finansielle samarbejdspartnere (realkredit- og finansieringsinstitutter), der har en betydelig markedsandel af realkreditfinansiering i Danmark. I forbindelse hermed gennemfører långiverne en selvstændig vurdering af hver enkelt ejendom.

Disse kilder kombineret med løbende analyserapporter fra ejendomsmæglere m.fl. og ledelsens øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, eller lignende.

ANVENDTE FORUDSÆTNINGER

Afkastprocent - interval	Værdi	m ²	Andel af portefølje	Gns. afkast	Gns. pris pr. m ²
7,00-7,99	23.800	2.004	6,1%	7,5%	11.876
6,00-6,99	103.000	8.645	26,4%	6,3%	11.914
5,00-5,99	263.000	14.649	67,5%	5,2%	17.953
Samlet for porteføljen	389.800	25.298	100%	5,6%	15.408

Der henvises til note 10 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
3. Resultat af ejendomsdrift		
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	28.595	27.102
Lejeindtægter fra andre ejendomme	840	840
Ejendomsomkostninger	-5.018	-5.479
	24.417	22.463
4. Værdireguleringer af kapitalandele i porteføljeselskaber		
Udbytte fra porteføljeselskaber	19.260	2.160
Årets værdireguleringer af porteføljeselskaber (efter udbytte)	-8.230	23.617
	11.030	25.777
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	202	289
Dagsværdiregulering, værdipapirer	6.392	2.116
Udbytte, værdipapirer	222	0
Andre finansielle indtægter	223	463
	7.039	2.868
6. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-300
Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.839	1.877
Renteomkostninger, bank	1.289	2.322
Værdiregulering, værdipapirer	0	30.168
Andre finansielle omkostninger	416	1.064
	3.544	35.131
7. Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	200	200

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte, idet ledelse og administration af selskabet varetages af selskabet Thorsen A/S i Vejle, der modtager et årligt management fee.

Vederlag til direktion og bestyrelsen udgør TDKK 2.300 (2020: TDKK 2.200) og er en anslået del af det samlede management fee, der afregnes til selskabet Thorsen A/S.

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
8. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.788	0
Årets udskudte skat	7.326	5.888
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-7
	10.114	5.881
Skat af årets resultat fordeles således:		
Resultat før skat	60.372	22.992
Skatteprocent	22,0%	22,0%
Beregnet skat af årets resultat før skat	13.282	5.057
Skatteeffekt af:		
Kapitalandele	-2.346	1.277
Andre ikke skattepligtige indtægter	-732	-475
Andre ikke fradragsberettigede omkostninger	0	29
Regulering af skat tidligere år	0	-7
	10.204	5.881
Effektiv skatteprocent	16,9%	25,6%

Den effektive skatteprocent er påvirket af væsentlige ikke-skattepligtige indtægter/udgifter fra kapitalandele.

9. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar	22.314	22.027
Tilgange i årets løb	85	287
Kostpris 31. december	22.399	22.314
Afskrivninger 1. januar	1.964	1.672
Årets afskrivninger	301	292
Afskrivninger 31. december	2.265	1.964
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.134	20.350

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	378.920	338.835
Tilgange i årets løb	28.091	40.085
Afgange i årets løb	-68.830	0
Kostpris 31. december	<u>338.181</u>	<u>378.920</u>
Værdireguleringer 1. januar	44.580	29.365
Årets værdireguleringer	21.426	15.215
Tilbageførte værdireguleringer vedr. årets afgang	-14.387	0
Værdireguleringer 31. december	<u>51.619</u>	<u>44.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>389.800</u>	<u>423.500</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens ejendomsportefølje er efter kvm-anvendelse fordelt således:

Kontor	53%	46%
Butik og detail	36%	45%
Bolig	11%	9%

Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægter og driftsomkostninger for indeværende år, dog med hensyntagen til kendte fremadrettede ændringer.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5% - 7,50% (2020: 5% - 7,75%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i årets resultat. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,25%-point vil påvirke dagsværdien i niveauet MDKK 18 (2020: MDKK 19).

Noter

10. Investeringsjendomme (fortsat)

Leasingaftaler

Investeringsjendommene udlejes til lejere ved operationel leasing med månedlige/kvartalsvise lejebetalinger. Leasingydelse for visse aftaler inkluderer stigninger i forbrugerprisindekset eller efter en fast sats. For at mindske kreditrisikoen indhenter selskabet bankgarantier for leasingperioden, depositum eller forudbetalt leje.

Selv om selskabet har en risiko i forbindelse med ændringer i restværdien ved udløb af eksisterende leasingaftaler, indgår selskabet typisk nye operationelle leasingaftaler og vil derfor ikke umiddelbart realisere nogen reduktion i restværdien ved leasingaftalens udløb. Forventninger til de fremtidige restværdier afspejles i ejendommenes dagsværdi.

Minimumsleasingydelse fra udlejning af investeringsjendomme udgør følgende:

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Indenfor 1 år	18.380	21.055
Mellem 1 og 2 år	12.720	12.616
Mellem 2 og 3 år	8.560	12.213
Mellem 3 og 4 år	7.140	7.858
Mellem 4 og 5 år	5.700	6.474
Efter 5 år	10.600	20.454
	<u>63.100</u>	<u>80.670</u>

11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	857	0
Tilgange i årets løb	146	857
Kostpris 31. december	<u>1.003</u>	<u>857</u>
Afskrivninger 1. januar	116	0
Årets afskrivninger	194	116
Afskrivninger 31. december	<u>310</u>	<u>116</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>693</u>	<u>741</u>

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
12. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	16.266	30.826
Tilgang i årets løb	5.500	6.800
Afgang i årets løb	0	-21.360
Kostpris 31. december	<u>21.766</u>	<u>16.266</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	44.511	15.895
Årets værdireguleringer	-11.730	28.616
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>32.781</u>	<u>44.511</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>54.547</u>	<u>60.777</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder pr. 31. december 2021 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VT1 Holding ApS	Vejle	TDKK 6.120	66,67%	TDKK 18.795	TDKK 5.600
SAD Holding A/S	Randers	TDKK 2.500	62,50%	TDKK 5.941	TDKK 3.346
KTVN A/S	Vejle	TDKK 400	60,00%	TDKK 795	TDKK 499
Øen ApS	Vejle	TDKK 40	100,00%	TDKK 6.070	TDKK -730

Kapitalandele i dattervirksomheder pr. 31. december 2020 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VT1 Holding ApS	Vejle	TDKK 6.120	66,67%	TDKK 17.237	TDKK 4.953
SAD Holding A/S	Randers	TDKK 2.500	62,50%	TDKK -2.905	TDKK 2.612
KTVN A/S	Vejle	TDKK 36.000	60,00%	TDKK 23.296	TDKK 17.694
Øen ApS	Vejle	TDKK 40	100,00%		

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
13. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	13.871	13.871
Kostpris 31. december	13.871	13.871
Dagsværdireguleringer 1. januar	4.129	4.129
Årets værdireguleringer	5.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	9.129	4.129
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.000	18.000

Kapitalandele i associerede virksomheder pr. 31. december 2021 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dencon Invest ApS	Haderslev	TDKK 300	21,60%	TDKK 72.357	TDKK 10.597

Kapitalandele i associerede virksomheder pr. 31. december 2020 specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dencon Invest ApS	Haderslev	TDKK 300	21,60%	TDKK 71.687	TDKK 2.924

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	TDKK	TDKK
14. Kapitalandele i andre virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.000	2.000
Kostpris 31. december	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar	3.000	8.000
Årets værdireguleringer	-1.500	-5.000
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>1.500</u>	<u>3.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.500</u>	<u>5.000</u>

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
15. Udlån		
Udlån til porteføljeselskaber kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar	7.210	8.642
Tilgange i årets løb	0	74
Årets afgang	-7.210	-1.506
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>7.210</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>7.210</u>
Udlån til andre selskaber kan specificeres således:		
Kostpris 1. januar	5.001	9.432
Tilgange i årets løb	19.000	0
Årets afgang	-5.001	-4.431
Kostpris 31. december	<u>19.000</u>	<u>5.001</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	-300
Årets nedskrivning	0	300
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.000</u>	<u>5.001</u>
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>19.000</u>	<u>12.211</u>
Heraf kortfristet	<u>2.555</u>	<u>0</u>

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
16. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat 1. januar	206	6.441
Regulering tidligere år	0	-347
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-7.326	-5.888
Udskudt skat 31. december	-7.120	206
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	18.054	17.268
Forpligtelser	-324	-399
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-10.617	-17.075
Overført til udskudt skatteaktiv	0	206
	7.112	0
Udskudte skatteaktiver	0	206
Udskudte skatteforpligtelser	-7.120	0
Netto udskudt skat 31. december	-7.120	206

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
17. Værdipapirer		
Finansielle aktiver i handelsportefølje (til dagsværdi via resultatopgørelsen)		
Børsnoterede aktier	51.509	43.765

Børsnoterede aktier måles til børskursen. Selskabets aktier er Large og Small Cap danske aktier.

18. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 73.846.153 aktier a nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi (TDKK)	
	2021	2020	2021	2020
1. januar	23.846.153	23.846.153	23.846	23.846
31. december	23.846.153	23.846.153	23.846	23.846

	% af aktiekapitalen	
	2021	2020
1. januar	32	32
31. december	32	32

Alle egne aktier ejes af Kirk & Thorsen Invest A/S.

Udbytte

Det i regnskabsåret 2021 udbetalte udbytte vedrørende regnskabsåret 2020 udgør TDKK 0 svarende til DKK 0,00 pr. aktie.

Der er for regnskabsåret 2021 foreslået et udbytte på TDKK 0 svarende til DKK 0,00 pr. aktie.

Kapitalstyring

Ledelsen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Ledelsen sigter efter en soliditetsgrad på minimum 40%. Soliditetsgraden udgjorde 51% ved udgangen af regnskabsåret 2021 (2020: 42%).

Noter

19. Dagsværdihierarki for aktiver målt til dagsværdi

Selskabet måler visse finansielle aktiver til dagsværdi i balancen. Nedenfor vises klassifikationen af finansielle aktiver, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet.

Værdireguleringer på alle aktiver målt til dagsværdi føres over årets resultat.

	(Niveau 1) Noterede priser TDKK	(Niveau 2) Observer- bare input TDKK	(Niveau 3) Ikke- observerbare input TDKK	I alt TDKK
Investeringsejendomme	0	0	389.800	389.800
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	54.547	54.547
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	23.000	23.000
Kapitalandele i andre virksomheder	0	0	3.500	3.500
Værdipapirer	51.509	0	0	51.509
31. december 2021	51.509	0	470.847	522.356
Investeringsejendomme	0	0	423.500	423.500
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	60.777	60.777
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	18.000	18.000
Kapitalandele i andre virksomheder	0	0	5.000	5.000
Værdipapirer	43.765	0	0	43.765
31. december 2020	43.765	0	507.277	551.042
			2021	2020
			TDKK	TDKK
Afstemning af niveau 3- dagsværdimålinger				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar			507.277	442.921
Årets værdiregulering via årets resultat			13.196	38.832
Årets realiserede gevinst/(tab) via årets resultat			8.251	0
Køb			33.591	46.884
Salg			-91.468	-21.360
Regnskabsmæssig værdi 31. december			470.847	507.277

Noter

20. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Politik for styring af finansielle risici

Selskabet er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for markedsrisici i form af kredit-, rente- og likviditetsrisici.

De finansielle risici håndteres i henhold til management-aftale af investeringsteamet hos moderselskabet.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabet anvender ligeledes ikke afledte finansielle instrumenter.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er primært relateret til udlån. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

I forbindelse med nye udlån foretages en kreditvurdering af låntager. Denne kreditvurdering revurderes løbende, og om nødvendigt foretages en nedskrivning af udlånet, se note 15.

Nominal restgæld pr. låntager er fordelt således:

	2021	2021	2020	2020
	Antal	Andel af samlet udlån	Antal	Andel af samlet udlån
DKK 0-5 mio.	0	0%	3	52%
DKK 5-15 mio.	0	0%	1	48%
DKK 15-30 mio.	1	100%	0	0%
	1	100%	4	100%

Bankindeståender indskydes kun i systemisk vigtige finansielle institutter. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige kreditrisici forbundet med disse.

Selskabets lejere betaler forud og tilgodehavender fra udlejning opstår således alene i forbindelse med restancer. Forventede tab baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Selskabet har historisk haft begrænsede tab på lejerestancer. Forventede tab opgøres efter modregning af sædvanlige deposita og andre sikkerhedsstillelser modtaget ved lejers indflytning, hvor selskabet i henhold til lejelovgivningen har en modregningsret i tilgodehavendet. Selskabet har historisk ikke realiseret nogle væsentlige tab på tilgodehavender fra udlejning. Ledelsen har sammenholdt de historiske erfaringer med de aktuelle markedsforhold samt fremtidige forventninger om makroøkonomiske tendenser og har vurderet det forventede kredittab som værende uvæsentligt.

Renterisici

Selskabet har som følge af sine finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Det er ikke selskabets politik at afdække denne risiko.

Lån hos såvel realkredit- som kreditinstitutter er delvist variabelt forrentede. Som følge af de aktuelle negative renter vil en mindre stigning i renteniveauet ikke i første omgang påvirke selskabets indtjening. En stigning i renteniveauet på 0,5%-point vil dog alt andet lige have en negativ påvirkning på resultat efter skat med MDKK 1,0 (2020: MDKK 1,2).

Noter

20. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Likviditetsrisici

Det er selskabets politik i forbindelse med lånoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af forfalds- og genforhandlingstidspunktet. Selskabets målsætning er i den forbindelse at have en tilstrækkelig likviditetsreserve til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Selskabets forpligtelser forfalder til betaling som specificeret nedenfor, hvor beløbene afspejler de ikke-diskonterede nominelle beløb, der forfalder til betaling i henhold til de indgåede aftaler, herunder fremtidige rentebetalinger opgjort på nuværende markedsforhold.

	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Dagsværdi	Bogført værdi
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Realkreditinstitutter	11.444	48.861	160.053	220.358	206.453	206.103
Kreditinstitutter	59.777	0	0	59.777	59.000	59.000
Deposita og forudbetalt husleje	53	6.801	0	6.854	6.854	6.854
Anden gæld	7.677	0	0	7.677	7.677	7.677
31. december 2021	78.951	55.662	160.053	294.666	279.984	279.634
Realkreditinstitutter	13.836	57.723	186.973	258.532	247.491	243.300
Kreditinstitutter	78.004	0	0	78.004	76.994	76.994
Deposita og forudbetalt husleje	102	6.665	0	6.767	6.767	6.767
Anden gæld	13.350	0	0	13.350	13.350	13.350
31. december 2020	105.292	64.388	186.973	356.653	344.602	340.411

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Øvrige markedsrisici

Selskabet er eksponeret over for kursrisiko på investeringer i både børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Noter

20. Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Kategorier af finansielle instrumenter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	54.547	60.777
Kapitalandele i associerede virksomheder	23.000	18.000
Kapitalandele i andre virksomheder	3.500	5.000
Værdipapirer	51.509	43.765
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	132.556	127.542
Likvider	22.494	43
Udlån	19.000	12.211
Tilgodehavender	154	3.700
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	41.648	15.954
Gæld til realkreditinstitutter	206.103	243.300
Kreditinstitutter	59.000	76.994
Lejedesposita og forudbetalt leje	6.854	6.767
Anden gæld	1.679	1.428
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	273.636	328.489

Noter

	2021	2020
	TDKK	TDKK
21. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Værdireguleringer	-40.707	-40.992
Finansielle indtægter	-7.039	-2.868
Finansielle omkostninger	3.544	35.131
Af- og nedskrivninger	495	409
Skat af årets resultat	10.114	5.881
Andre reguleringer	0	2.915
	-33.593	476

22. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring tilgodehavender	3.483	-2.975
Ændring i forpligtelser mv.	1.291	2.285
	4.774	-690

23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.134	20.350
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	389.800	423.500

Til sikkerhed for kreditinstitutter er stillet ejerpantebreve på i alt TDKK 16.850 med pant i:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	42.800	120.000
--	--------	---------

Endvidere er der afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheds gæld til kreditinstitut på TDKK 19.827.

Eventualforpligtelser

Selskabet har en forpligtelse ved køb af ejendomme på TDKK 54.075 pr. 31. december 2021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kirk & Thorsen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Kirk & Thorsen A/S, Vejle (moderselskab)

Øvrige nærtstående parter

Kirk & Thorsen Invest A/S' dattervirksomheder, associerede virksomheder og disses dattervirksomheder, samt direktion og bestyrelse i Kirk & Thorsen Invest A/S, se virksomhedsoversigt.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har betalt administrationshonorar til moderselskabet på MDKK 7,3 (2020: MDKK 7,3).

Selskabet har modtaget husleje fra moderselskabet på MDKK 0,8 (2020: MDKK 0,8).

Selskabet har ydet lån til dattervirksomheder på MDKK 0 (2020: MDKK 7). Renteindtægter herpå udgør MDKK 0,2 (2020: MDKK 0,3).

Selskabet har modtaget udbytte fra dattervirksomheder på MDKK 16,6 (2020: MDKK 0).

Selskabet har modtaget udbytte fra associerede virksomheder på MDKK 2,7 (2020: MDKK 2,2).

Selskabet har modtaget MDKK 0 fra dattervirksomheder som følge af kapitalnedsættelse (2020: MDKK 21,4).

25. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter

26. Virksomhedsoversigt

Kirk & Thorsen Invest A/S har følgende dattervirksomheder og associerede virksomheder:

Dattervirksomheder

Øen ApS, 100%

KTVN A/S, 60%

SAD Holding A/S, 62,5%

Scan Auto & Dybbroe Group A/S, 100%

SAD Consulting ApS, 51%

VT1 Holding ApS, 66,67%

Flex Modul A/S, 74%

Flex Modul Rental A/S, 100%

Associerede virksomheder

Dencon Invest ApS, 21,6%

Dencon Foods A/S, 100%

Dencon Foods 16 ApS, 100%

Cater Quality ApS, 100%

Newfood ApS, 100%

Plant Food Nordic ApS, 68%

Dencon Foods AB, 49,5%

Dencon Foods Baltics OÜ, 49,5%

Dencon Suomi Holding ApS, 50%

Dencon Foods OY, 100%

Wooden Spoon ApS, 30%