



**Ejendomsselskabet Nyholmvej,
Holstebro ApS**

Ved Fjorden 6, 2.
7600 Struer
CVR-nr. 21370290

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2022

Jørgen Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	10
Koncernens balance pr. 31.12.2021	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	23
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	24
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	26
Modervirksomhedens noter	27
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS
Ved Fjorden 6, 2.
7600 Struer

CVR-nr.: 21370290

Hjemsted: Struer

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Annemette Færch, formand
Hans Christian Krogh
Rasmus Færch

Direktion

Jørgen Nielsen, adm. dir.

Bank

Sydbank
Nygade 16
7500 Holstebro

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 20.05.2022

Direktion

Jørgen Nielsen

adm. dir.

Bestyrelse

Annemette Færch

formand

Hans Christian Krogh

Rasmus Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyholmvej, Holstebro ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

Silkeborg, den 20.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Jannie Skovbo Madsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne43513

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	87.656	67.066	44.754	8186
Driftsresultat	18.492	14.475	5405	8.186
Resultat af finansielle poster	(5.192)	(4.196)	(3.266)	(776)
Årets resultat	10.139	7.828	581	0
Balancesum	324.475	249.958	217.131	217.990
Investeringer i materielle aktiver	8.952	2.218	10.215	16.186
Egenkapital	110.436	98.894	68.270	67.714
Egenkapital ekskl. minoriteter	107.940	97.104	67.085	66.618
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(45.670)	20.394	19.549	2.921
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(13.171)	(12.081)	(11.714)	(11.421)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	58.889	(9.985)	(4.900)	8.502
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning (%)	9,34	7,75	0,85	12,00
Soliditetsgrad (%)	33,27	38,85	30,90	30,56

Koncernen har i 2021 ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme fra kostpris metoden til anvendelse af dagsværdimetoden, da ledelsen anser denne værdiansættelsesmetode for mere retvisende, herunder under hensyntagen til karakteren af koncernens ejendomme. Sammenligningstal, inkl. hoved- og nøgletal er tilpasset for sammenligningsåret 2020. Hoved- og nøgletallene for 2019-2018 er ikke tilpassede.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter aktivitet ved udvikling, fremstilling og servicering af værktøjer og udstyr primært anvendt til installation og servicering af vindmøller internationalt. Koncernens sekundære aktiviteter består af køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme anvendt til bolig og erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på tDKK 10.139, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på tDKK 110.436.

Koncernen har igen i år investeret betydeligt i en styrkelse af organisationen, en udbygning af sin internationale produktionskapacitet, systemer til understøttelse af forretningen samt i en udvidelse i produktprogrammet.

Covid-19 har for Danhydra A/S betydet længere leveringstider fra leverandører med deraf forsinkelser i opfyldelse af ordrer.

Resultatet i Ved Fjorden Træning ApS er påvirket af periodevis nedlukning grundet Covid-19.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat før værdireguleringer opfyldte ikke det forventede resultat iht. seneste årsrapport. Det blev dog her anført, at forventningen blev aflagt med forbehold af eventuel påvirkning af COVID-19. Desværre medførte COVID-19 betydelige problemer med leverance fra leverandører mv. jf. ovenfor og dermed et mindre overskud end forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model, bortset fra lejemål til beboelse, hvor der anvendes DCF-modeller. Der henvises til note 10 for koncernen og til note 6 for moderselskabet for beskrivelse af forudsætninger og følsomheder.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Koncernen har i 2021 ændret regnskabspraksis for dets investeringsejendomme, fra anvendelse af kostprismetoden til anvendelse af dagsværdimetoden på indregning og måling af investeringsejendomme i selskabet, da ledelsen anser denne værdiansættelsesmetode for mere retvisende, herunder under hensyntagen til koncernens aktiviteter. I overensstemmelse hermed føres dagsværdireguleringerne via resultatopgørelsen og akkumuleres som en del af koncernens frie reserver i overensstemmelse med årsregnskabslovens §§ 38 og 49. De beløbsmæssige effekter er beskrevet i afsnittet "Ændringer i anvendt regnskabspraksis" på side 31.

Forventet udvikling

Danhydra:

Med udgangspunkt i en stærk forretningsmodel og en stadig mere international leveringsplatform, en stærkt stigende tilgang af opgaver på tværs af virksomhedens aktiviteter til stærke globale vind OEM'ere, forventes en betydelig vækst i aktiviteten i virksomheden og et stigende positivt resultat for det kommende år.

Øvrige aktiviteter:

Der forventes en uændret ejendomsportefølje. Udviklingen i wellness og træningsaktiviteten er berørt af nedlukningerne i 2020 og 2021. Der forventes en positiv udvikling i aktiviteterne i 2022.

Det er samlet ledelsens forventning, at koncernens aktivitet og resultat vil stige i 2022, dog giver Covid-19 fortsat ubalance i forsyningssikkerhed, og sammen med krigen i Ukraine medfører det risiko for lavere

leveringssikkerhed og dermed forsinkelser i effektivering af ordrer. Hertil kommer usikkerhed for yderligere stigende energiomkostninger, stigende fragtomkostninger og stigende råvarepriser.

Anvendelse af finansielle instrumenter

Danhydra A/S har som ejer af Danhydra Inc. i USA en eksponering i USD. Danhydra A/S afdækker valutakursrisikoen på aktiver og tilgodehavender i USD ved at optage gæld i dollar, der svarer til aktiverne / tilgodehavenderne.

Miljømæssige forhold

Danhydra søger at minimere den negative påvirkning af miljøet, som selskabets forretningsaktiviteter forårsager ved styring af miljøpåvirkningen i henhold til ISO 14001:2015-standarden.

Danhydra sigter mod løbende at reducere emissioner og undgå at skade miljøet gennem effektiv brug af ressourcer ved at bruge materialer med lav miljøpåvirkning og ved at håndhæve ansvarlig bortskaffelsespraksis. Gennem løbende forbedringer søger vi yderligere at øge effektiviteten af vores drift og forbedre omkostningerne, herunder effektiv udnyttelse af energi og naturressourcer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	87.656.394	67.066.080
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.631.038	(722.622)
Personaleomkostninger	3	(61.870.390)	(42.650.926)
Af- og nedskrivninger		(8.924.598)	(9.218.006)
Driftsresultat		18.492.444	14.474.526
Andre finansielle indtægter	4	408.146	61.936
Andre finansielle omkostninger	5	(5.600.536)	(4.258.223)
Resultat før skat		13.300.054	10.278.239
Skat af årets resultat	6	(3.161.058)	(2.450.005)
Årets resultat	7	10.138.996	7.828.234

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	5.085.897	1.455.102
Erhvervede immaterielle aktiver		65.443	12.306
Erhvervede patenter		73.358	116.150
Goodwill		23.143.285	27.843.060
Udviklingsprojekter under udførelse	9	0	526.428
Immaterielle aktiver	8	28.367.983	29.953.046
Investeringsejendomme		149.707.467	147.783.543
Produktionsanlæg og maskiner		8.474.312	4.411.165
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.430.261	1.918.170
Indretning af lejede lokaler		1.048.835	25.112
Materielle aktiver	10	161.660.875	154.137.990
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Deposita		11.081.517	10.314.815
Finansielle aktiver	11	11.082.517	10.315.815
Anlægsaktiver		201.111.375	194.406.851
Råvarer og hjælpematerialer		22.624.628	5.612.904
Fremstillede varer og handelsvarer		23.085.785	10.139.714
Forudbetalinger for varer		260.099	0
Varebeholdninger		45.970.512	15.752.618

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.708.293	32.105.531
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	16.768.845	2.609.224
Udskudt skat	13	2.365.498	0
Andre tilgodehavender		330.106	1.268.404
Tilgodehavende skat		61.846	0
Periodeafgrænsningsposter	14	1.826.421	591.737
Tilgodehavender		74.061.009	36.574.896
<hr/>			
Likvide beholdninger		3.332.452	3.223.500
<hr/>			
Omsætningsaktiver		123.363.973	55.551.014
<hr/>			
Aktiver		324.475.348	249.957.865

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger		2.964.377	539.733
Overført overskud eller underskud		89.975.680	81.564.260
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		107.940.057	97.103.993
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		2.495.979	1.790.414
Egenkapital		110.436.036	98.894.407
Udskudt skat	13	11.340.000	5.728.429
Hensatte forpligtelser		11.340.000	5.728.429
Gæld til realkreditinstitutter		59.747.769	63.024.645
Bankgæld		26.940.000	0
Leasingforpligtelser		1.968.062	385.565
Deposita		546.917	554.517
Anden gæld		2.474.397	2.627.140
Langfristede gældsforpligtelser	15	91.677.145	66.591.867
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	6.673.474	3.341.065
Bankgæld		54.514.636	24.203.396
Deposita		243.436	75.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.886.267	10.636.767
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		330	330
Skyldig skat		1.652.137	987.191
Anden gæld		9.835.752	39.126.613
Periodeafgrænsningsposter	16	216.135	372.000
Kortfristede gældsforpligtelser		111.022.167	78.743.162
Gældsforpligtelser		202.699.312	145.335.029
Passiver		324.475.348	249.957.865
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	15.000.000	4.526.599	539.733	53.578.095	73.644.427
Ændring i regnskabspraksis	0	(4.526.599)	0	27.986.165	23.459.566
Korrigeret egenkapital primo	15.000.000	0	539.733	81.564.260	97.103.993
Valutakursreguleringer	0	0	0	1.262.370	1.262.370
Overført til reserver	0	0	2.553.764	(2.553.764)	0
Opløsning af reserver	0	0	(129.120)	129.120	0
Årets resultat	0	0	0	9.573.694	9.573.694
Egenkapital ultimo	15.000.000	0	2.964.377	89.975.680	107.940.057

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.790.414	75.434.841
Ændring i regnskabspraksis	0	23.459.566
Korrigeret egenkapital primo	1.790.414	98.894.407
Valutakursreguleringer	140.263	1.402.633
Overført til reserver	0	0
Opløsning af reserver	0	0
Årets resultat	565.302	10.138.996
Egenkapital ultimo	2.495.979	110.436.036

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		18.492.444	14.474.526
Af- og nedskrivninger		8.924.598	9.218.006
Regulering af investeringsejendomme		(1.631.038)	722.622
Ændringer i arbejdskapital	17	(59.569.929)	(703.807)
Regulering af investeringsejendomme, primo		(2.615.878)	726.903
Øvrige reguleringer		977.550	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		(35.422.253)	24.438.250
Modtagne finansielle indtægter		408.146	61.936
Betalte finansielle omkostninger		(5.600.536)	(4.043.569)
Refunderet/(betalt) skat		(5.055.101)	(62.765)
Pengestrømme vedrørende drift		(45.669.744)	20.393.852
Køb mv. af immaterielle aktiver		(4.239.916)	(778.354)
Salg af immaterielle aktiver		0	34.914
Køb mv. af materielle aktiver		(8.930.788)	(5.009.667)
Salg af materielle aktiver		0	3.519.502
Køb af finansielle aktiver		0	(9.847.175)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(13.170.704)	(12.080.780)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(58.840.448)	8.313.072
Optagelse af lån		60.206.179	0
Afdrag på lån mv.		(3.276.875)	(10.446.304)
Afdrag på leasingforpligtelser		(306.018)	0
Optagelse af leasinggæld		2.265.985	461.278
Pengestrømme vedrørende finansiering		58.889.271	(9.985.026)
Ændring i likvider		48.823	(1.671.954)

Likvider primo	3.223.500	4.895.454
Valutakursreguleringer af likvider	60.129	0
Likvider ultimo	3.332.452	3.223.500

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	3.332.452	3.223.500
Likvider ultimo	3.332.452	3.223.500

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjenesten er statens hjælpepakker indregnet. Den samlede værdi af tilskuddene udgør 1.207 t.kr. og vedrører kompensation for faste omkostninger og lønkompensation.

3 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	51.441.951	37.966.171
Pensioner	4.626.681	3.147.478
Andre omkostninger til social sikring	4.609.139	421.616
Andre personaleomkostninger	1.192.619	1.115.661
	61.870.390	42.650.926

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	106	58
---	------------	-----------

	Ledelses- vederlag 2021 kr.	Ledelses- vederlag 2020 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.132.393	903.533
	1.132.393	903.533

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til ledelsen ikke fordelt pr. kategori i årsrapporten.

4 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	349	0
Valutakursreguleringer	407.797	0
Øvrige finansielle indtægter	0	61.936
	408.146	61.936

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.794.832	3.421.025
Valutakursreguleringer	2.805.704	807.388
Øvrige finansielle omkostninger	0	29.810
	5.600.536	4.258.223

6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	(83.994)	1.602.327
Ændring af udskudt skat	3.246.073	847.678
Regulering vedrørende tidligere år	(1.021)	0
	3.161.058	2.450.005

7 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	9.573.694	7.243.395
Minoritetsinteressers andel af resultatet	565.302	584.839
	10.138.996	7.828.234

8 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede patenter kr.	Goodwill kr.	Udviklings- projekter under udførelse kr.
Kostpris primo	3.223.059	12.306	306.792	49.141.500	526.428
Overførsler	3.800.485	0	0	0	(3.800.485)
Tilgange	880.000	85.859	0	0	3.274.057
Kostpris ultimo	7.903.544	98.165	306.792	49.141.500	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.767.957)	0	(190.642)	(21.298.440)	0
Årets afskrivninger	(1.049.690)	(32.722)	(42.792)	(4.699.775)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.817.647)	(32.722)	(233.434)	(25.998.215)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.085.897	65.443	73.358	23.143.285	0

Koncernens goodwill relaterer sig til aktiviteter købt i perioden 2015-2019. Værdien af goodwill er naturligt behæftet med en vis grad af usikkerhed, da værdien baserer sig på fremtidig indtjening og udvikling i koncernen, herunder realisering og eksekvering af planlagte aktiviteter og budgetterede indtjeningsstigninger. Der er ikke identificeret identifikationer på nedskrivningsbehov.

9 Udviklingsprojekter

De aktiverede udviklingsomkostninger vedrører udviklingen af produkter til kunder inden for vindkraftindustrien, herunder understøttende IT-opsætning. Pr. 31. december 2021 er alle projekter færdiggjorte og kommercialiseret. Ultimo året påbegyndtes afsætning, hvilket vil fortsætte igennem 2022.

10 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	140.717.554	10.354.480	13.171.751	598.495
Valutakursreguleringer	0	40.985	53.714	0
Overførsler	0	179.508	(295.392)	0
Tilgange	292.886	6.222.187	1.256.862	1.180.015
Afgange	0	0	(776.562)	0
Kostpris ultimo	141.010.440	16.797.160	13.410.373	1.778.510
Opskrivninger primo	9.672.221	0	0	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(9.672.221)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(32.870.746)	(5.943.315)	(11.253.581)	(573.383)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	32.870.746	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	(37.031)	1.077	0
Overførsler	0	(92.793)	156.582	51.904
Årets afskrivninger	0	(2.249.709)	(660.752)	(208.196)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	776.562	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(8.322.848)	(10.980.112)	(729.675)
Effekt af ændring i regnskabspraksis	7.065.989	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	1.631.038	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	8.697.027	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	149.707.467	8.474.312	2.430.261	1.048.835
Ikke-ejede aktiver	0	2.505.355	0	0

Koncernens investeringsejendomme består af fem ejendomme beliggende på Nyholmvej i Holstebro, tre ejendomme beliggende på Ved Fjorden i Struer. Lejerne er anerkendte og velkonsoliderede kædebutikker samt kontorer, restaurant, sundhedscenter, kursbad, fitnesscenter og beboelse. Det samlede areale udgør 29.302 kvm. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model bortset fra lejemål til beboelse, der måles efter DCF-model.

Afkastbaseret model

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommene beliggende i Holstebro: 7,38% - 7,47% (gennemsnit 7,41%). Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommene beliggende i Struer: 4,75% - 7,00% (gennemsnit 6,22%).

Der er iboende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen henset til, at modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent samt

skønsmæssige poster som forventninger til markedsleje, tomgangsleje og fremtidig istandsættelse.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravene på +/- 0,5 procentpoint vil vægtet medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -9.202 t.kr. og + 10.665 t.kr.

Discounted cash-flow model

Selskabet har lejemål, der anvendes til beboelse, og disse måles ved anvendelse af DCF-modeller. Det samlede areal udgør 1.233 kvm.

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for ejendommene (inklusive en inflationsrate på 2%) 6,75% til 9,50% (gennemsnitligt: 8,51%). En ændring i diskonteringsfaktoreren på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -342 t.kr. og +353 t.kr.

Anvendelse af ledelsesudpeget ekspert

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 149.707 t.kr. pr. 31. december 2021, svarende til 100% af den samlede dagsværdi.

11 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	1.000	10.314.815
Valutakursreguleringer	0	766.702
Kostpris ultimo	1.000	11.081.517
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000	11.081.517

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	16.768.845	6.431.407
Foretagne acontofaktureringer	0	(3.822.183)
	16.768.845	2.609.224

13 Udskudt skat

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	(5.728.429)	(4.881.751)
Indregnet i resultatopgørelsen	(3.246.073)	(846.678)
Ultimo	(8.974.502)	(5.728.429)

	2021 kr.	2020 kr.
Udskudt skat er indregnet således i balancen		
Udskudte skatteaktiver	2.365.498	0
Udskudte skatteforpligtelser	(11.340.000)	(5.728.429)
	(8.974.502)	(5.728.429)

Udskudt skat vedrører immaterielle og materielle aktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver

Det indregnede skatteaktiv består af skattemæssige underskud til fremførelse fra særligt koncernens amerikanske enhed, samt øvrige midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, som forventes anvendt inden for de kommende 3-5 år.

Målingen af det udskudte skatteaktiv, der kan henføres til USA, er baseret på budgetteret fremtidig indtjening, herunder forventede fremtidige skattepligtige resultater indenfor de kommende 3-5 år, budgetterede afbetalinger på koncernmellemværender samt ledelsens vurdering af nedskrivningsbehovet pr. 31. december 2021.

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.296.004	3.265.080	59.747.769	46.578.290
Bankgæld	3.000.000	0	26.940.000	5.000.000
Leasingforpligtelser	377.470	75.985	1.968.062	184.469
Deposita	0	0	546.917	337.725
Anden gæld	0	0	2.474.397	2.401.668
	6.673.474	3.341.065	91.677.145	54.502.152

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

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver vedrører forudbetalte indtægter vedrørende efterfølgende periode.

17 Ændring i arbejdskapital

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	(29.973.367)	(2.104.213)
Ændring i tilgodehavender	(37.607.312)	(4.629.541)
Ændring i leverandørgæld mv.	8.010.750	6.029.947
	(59.569.929)	(703.807)

18 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme
	kr.
Dagsværdi ultimo	149.707.467
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.631.038

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 149.707 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der stillet sikkerhed via virksomhedspant, 19.000 t.kr. med pant i goodwill og patenter, materielle anlægsaktiver, varebeholdninger samt tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser. Den bogførte værdi heraf udgør 89.373 t.kr.

Pr. 31. december pågår der igangværende etablering af kreditfaciliteter i USA, hvor der er stillet sikkerhed via pant i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, hvis bogførte værdi udgør 21.488 t.kr.

20 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %
Danhydra Holding A/S	Herning	90,00
Ved Fjorden 2 A/S	Struer	100,00
Ved Fjorden Træning ApS	Struer	100,00
Danhydra GmbH	Grimma, Tyskland	90,00
Danhydra Inc.	Denver, USA	90,00
Danhydra A/S	Herning	90,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	5.682.496	5.572.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		166.590	279.163
Personaleomkostninger	2	(1.104.860)	(1.349.523)
Af- og nedskrivninger		(56.846)	(56.838)
Driftsresultat		4.687.380	4.445.514
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.953.723	4.181.853
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		693.704	660.232
Andre finansielle indtægter		0	30
Andre finansielle omkostninger	3	(739.954)	(1.174.605)
Resultat før skat		10.594.853	8.113.024
Skat af årets resultat	4	(1.021.159)	(869.628)
Årets resultat	5	9.573.694	7.243.396

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		85.085.586	84.918.996
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	56.846
Materielle aktiver	6	85.085.586	84.975.842
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		43.480.279	35.264.185
Finansielle aktiver	7	43.480.279	35.264.185
Anlægsaktiver		128.565.865	120.240.027
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		249.807	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.635.477	36.568.188
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.020.221	0
Periodeafgrænsningsposter	8	89.674	132.709
Tilgodehavender		38.995.179	36.700.897
Likvide beholdninger		7.044	8.033
Omsætningsaktiver		39.002.223	36.708.930
Aktiver		167.568.088	156.948.957

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført overskud eller underskud		92.940.057	82.103.993
Egenkapital		107.940.057	97.103.993
Udskudt skat	9	8.010.000	7.598.887
Hensatte forpligtelser		8.010.000	7.598.887
Gæld til realkreditinstitutter		42.959.030	45.312.750
Deposita		337.725	337.725
Anden gæld		0	54.625
Langfristede gældsforpligtelser	10	43.296.755	45.705.100
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	2.371.161	2.347.106
Bankgæld		134.072	838.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.993	38.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	486.569
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		330	330
Skyldig skat		1.105.943	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.524.324	440.568
Anden gæld		3.071.453	2.389.552
Kortfristede gældsforpligtelser		8.321.276	6.540.977
Gældsforpligtelser		51.618.031	52.246.077
Passiver		167.568.088	156.948.957
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	4.526.599	54.117.828	73.644.427
Ændring i regnskabspraksis	0	(4.526.599)	27.986.165	23.459.566
Korrigeret egenkapital primo	15.000.000	0	82.103.993	97.103.993
Værdireguleringer	0	0	1.262.370	1.262.370
Årets resultat	0	0	9.573.694	9.573.694
Egenkapital ultimo	15.000.000	0	92.940.057	107.940.057

Modervirksomhedens noter

1 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjenesten er statens hjælpepakker indregnet. Den samlede værdi af tilskuddene udgør 125 t.kr. og vedrører lønkompensation.

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	986.400	1.237.276
Pensioner	206.356	157.053
Andre omkostninger til social sikring	(109.379)	(54.004)
Andre personaleomkostninger	21.483	9.198
	1.104.860	1.349.523
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021	2020
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	742.393	777.398
	742.393	777.398

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

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	637	9.686
Renteomkostninger i øvrigt	739.317	1.164.919
	739.954	1.174.605

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	610.046	424.491
Ændring af udskudt skat	411.113	445.137
	1.021.159	869.628

5 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	9.573.694	7.243.396
	9.573.694	7.243.396

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	67.750.932	284.191
Kostpris ultimo	67.750.932	284.191
Opskrivninger primo	9.672.221	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(9.672.221)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(17.699.103)	(227.345)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	17.699.103	0
Årets afskrivninger	0	(56.846)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(284.191)
Effekt af ændring i regnskabspraksis	17.168.064	0
Årets dagsværdireguleringer	166.590	0
Dagsværdireguleringer ultimo	17.334.654	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.085.586	0

Selskabets investeringsejendomme består af to ejendomme beliggende på Nyholmvej i Holstebro. Lejerne er anerkendte og velkonsoliderede kædebutikker. Det samlede areale udgør 24.302 kvm. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommene: 7,38% - 7,47% (gennemsnit 7,41%).

Der er iboende usikkerhed forbundet med værdiansættelsen henset til, at modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent samt skønsmæssige poster som forventninger til markedsleje, tomgangsleje og fremtidig istandsættelse.

Afkastkravet udgør gennemsnitligt 7,41 % pr. 31.12.2021, og målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis -5.381 t.kr. og +6.160 t.kr.

Anvendelse af ledelsesudpeget ekspert

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 85.086 t.kr. pr. 31. december 2021, svarende til 100% af den samlede dagsværdi.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	53.017.604
Tilgange	1.000.000
Kostpris ultimo	54.017.604
Nedskrivninger primo	(21.560.926)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	3.807.507
Valutakursreguleringer	1.262.371
Afskrivninger på goodwill	(515.887)
Andel af årets resultat	6.469.610
Nedskrivninger ultimo	(10.537.325)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.480.279

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Resterende goodwill udgør pr. 31. december 2021 2.817 t.kr. og relaterer sig til tilkøbt aktivitet i henholdsvis 2015 og 2018. Der er i værdien af goodwill naturligt tilknyttet en vis grad af usikkerhed, da værdien baserer sig på fremtidig indtjening og udvikling i datterselskaberne. Der er ikke identificeret identifikationer på nedskrivningsbehov.

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

9 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	8.024.000	7.611.952
Forpligtelser	(14.000)	(13.065)
Udskudt skat i alt	8.010.000	7.598.887
	2021 kr.	2020 kr.
Bevægelser i året		
Primo	7.598.887	7.153.750
Indregnet i resultatopgørelsen	411.113	445.137
Ultimo	8.010.000	7.598.887

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.371.161	2.347.106	42.959.030	33.528.262
Deposita	0	0	337.725	337.725
	2.371.161	2.347.106	43.296.755	33.865.987

11 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	85.085.586
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	166.590

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.086 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 84.321 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen og modervirksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår investeringsejendomme.

Koncernen har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme fra kostpris metoden til anvendelse af dagsværdimetoden, da ledelsen anser denne værdiansættelsesmetode for mere retvisende, herunder under hensyntagen til karakteren af koncernens ejendomme.

I overensstemmelse hermed føres dagsværdireguleringerne via resultatopgørelsen og akkumuleres som en del af selskabets frie reserver i overensstemmelse med årsregnskabslovens §§ 38 og 49.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 51.

Koncern

Praksisændringen medfører pr. 01.01.2020 en forøgelse af materielle anlægsaktiver med 28.951 t.kr og egenkapitalen med nettoeffekten efter skat 22.582 t.kr. Resultateffekten i 2020 udgør 878 t.kr., bestående af ændring i bruttofortjeneste, -727 t.kr., tilbageførte afskrivninger, 2.575 t.kr., årets negative værdireguleringer 723 t.kr., samt nettoskatteeffekten heraf, -248 t.kr. Pr. 01.01.2021 er egenkapitalen således påvirket positivt med 23.460 t.kr., mens balancesummen er forøget med 29.188 t.kr.

Moder

Praksisændringen medfører pr. 01.01.2020 en forøgelse af materielle anlægsaktiver med 23.564 t.kr., kapitalandele i tilknyttede virksomheder med 3.808 t.kr. og egenkapitalen med nettoeffekten efter skat 22.582 t.kr. Resultateffekten i 2020 udgør 878 t.kr., bestående af tilbageførte afskrivninger, 1.351 t.kr., årets positive værdireguleringer 279 t.kr., indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, -394 t.kr., samt nettoskatteeffekten heraf, -358 t.kr. Pr. 01.01.2021 er egenkapitalen således påvirket positivt med 23.460 t.kr., mens balancesummen er forøget med 29.002 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Goodwill**

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle aktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger med fradrag

af udskudt skat på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3-5 år.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte produktionsomkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	8 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-8 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres som hovedregel ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Dagsværdien af et enkelt særligt specialindrettet lejemål opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra det enkelte lejemål. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i lejemålets budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som lejemålet forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende lejemål inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.