



## Tora Holding ApS

Birkedam 10  
6000 Kolding  
CVR-nr. 27778747

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2021

---

**Øjvind Hulgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	9
Koncernens balance pr. 31.12.2020	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	13
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	27

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tora Holding ApS

Birkedam 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 27778747

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jesper Werner Jensen

Jan Frøling Elsner

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Tora Holding 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2021

## Direktion

**Jesper Werner Jensen**

**Jan Frøling Elsner**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Tora Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tora Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Kolding, den 26.05.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	57.341	47.343	61.570	79.546	58.297
Driftsresultat	21.525	10.815	26.470	40.120	24.762
Resultat af finansielle poster	574	5.146	(2.096)	(700)	(521)
Årets resultat	18.317	14.079	19.876	30.739	18.900
Balancesum	318.182	301.301	241.015	235.769	201.652
Investeringer i materielle aktiver	8.272	58.092	4.600	10.285	9.788
Egenkapital	132.466	113.769	109.072	102.312	86.331
Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.551	17.835	55.236	18.763	19.321
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(7.929)	(58.177)	1.074	(15.657)	(7.766)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(4.942)	40.211	(20.103)	3.994	1.212
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	13,8	12,6	18,8	32,6	21,9
Soliditetsgrad (%)	41,6	37,8	45,3	43,4	42,8

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

### Egenkapitalforrentning (%):

Årets resultat ekskl. minoriteter \* 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

### Soliditetsgrad (%):

Soliditetsgrad \* 100

Samlede aktiver



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er underleverancer af metalvarer til større industrivirksomheder.

Koncernen tilbyder endvidere totalløsninger samt lager- og logistikløsninger.

Herudover ejer og udlejer koncernen fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret realiseret et resultat på 18.460 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Der er igen i år investeret i ny teknologi og maskiner i koncernen til stadighed kan imødekomme de krav som markedet stiller til f.eks. høj produktkvalitet og leveringssikkerhed.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer for regnskabsåret 2021 et resultat ca. på niveau med 2020. Som følge af COVID-19 er forudsigelsen af det forventede resultat dog forbundet med højere usikkerhed end normalt.

### Videnressourcer

Koncernens medarbejdere modtager løbende træning og uddannelse i nye teknologier og maskiner, for på den måde at fastholde en videnbaseret produktion.

Koncernen er ISO 9001, ISO 18001 og EN 1090-1 certificeret.

### Miljømæssige forhold

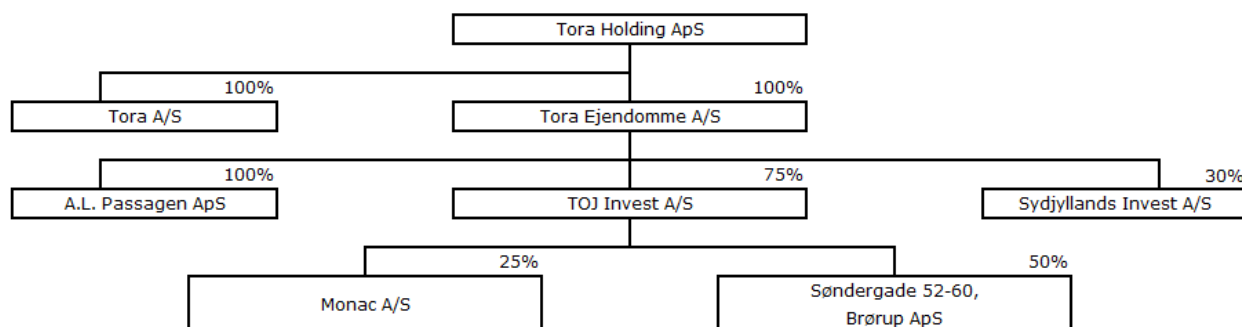
Selskabet er ISO 14001 certificeret.

Produktionen er tilrettelagt med mindst mulig belastning af miljøet, og ved planlægning af nyinvesteringer indgår miljø- og klimapåvirkningen altid som en væsentlig parameter.

### Klimamæssige forhold

Selskabet arbejder aktivt på alle niveauer med nedbringelse af selskabets samlede CO2 aftryk, og selskabet har et mål om 50% reduktion i 2025.

### Koncernforhold



# Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>57.253.878</b>	<b>48.240.819</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		87.323	(898.017)
Personaleomkostninger	2	(31.379.636)	(32.565.364)
Af- og nedskrivninger	3	(4.436.576)	(3.962.741)
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.524.989</b>	<b>10.814.697</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.172.537	1.587.729
Andre finansielle indtægter		3.406.333	7.955.877
Andre finansielle omkostninger		(2.832.748)	(2.810.240)
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.271.111</b>	<b>17.548.063</b>
Skat af årets resultat	4	(4.870.688)	(3.468.810)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>18.400.423</b>	<b>14.079.253</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		56.014.670	56.014.670
Investeringsejendomme		93.289.714	88.910.035
Produktionsanlæg og maskiner		25.391.100	25.517.623
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.680.614	2.973.766
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>177.376.098</b>	<b>173.416.094</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.202.080	10.032.213
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>11.202.080</b>	<b>10.032.213</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>188.578.178</b>	<b>183.448.307</b>
Råvarer og hjælpematerialer		4.473.391	3.569.272
Varer under fremstilling		2.660.104	2.430.066
Fremstillede varer og handelsvarer		11.385.939	16.254.891
<b>Varebeholdninger</b>		<b>18.519.434</b>	<b>22.254.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.059.034	28.235.013
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.115.390	1.031.390
Andre tilgodehavender		680.807	1.568.254
Tilgodehavende skat		644.104	1.484.507
Periodeafgrænsningsposter	8	421.649	479.134
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.920.984</b>	<b>32.798.298</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.492.377	56.969.849
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>76.492.377</b>	<b>56.969.849</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.670.999</b>	<b>5.830.762</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>129.603.794</b>	<b>117.853.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>318.181.972</b>	<b>301.301.445</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		20.515.272	20.515.272
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.532.080	3.361.126
Overført overskud eller underskud		106.071.876	88.764.827
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>131.244.228</b>	<b>112.766.225</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>1.221.347</b>	<b>1.002.659</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>132.465.575</b>	<b>113.768.884</b>
Udskudt skat	9	17.413.201	16.469.154
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder	10	0	2.670
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.413.201</b>	<b>16.471.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter		59.877.367	64.104.361
Leasingforpligtelser		8.363.766	9.973.694
Anden gæld		851.928	311.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>69.093.061</b>	<b>74.389.860</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	7.716.263	7.610.552
Bankgæld		2.526.200	4.842.579
Deposita		1.428.510	1.576.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.912	70.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.431.993	10.765.802
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		68.875.698	68.002.950
Anden gæld		6.613.505	3.179.615
Periodeafgrænsningsposter	12	579.054	622.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>99.210.135</b>	<b>96.670.877</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>168.303.196</b>	<b>171.060.737</b>
<b>Passiver</b>		<b>318.181.972</b>	<b>301.301.445</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		
Dattervirksomheder	17		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer kr.
Egenkapital primo	125.000	20.515.272	3.361.126	88.764.827	112.766.225
Årets opskrivninger	0	379.831	0	0	379.831
Opløsning af opskrivninger	0	(296.268)	0	296.268	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(83.563)	0	0	(83.563)
Årets resultat	0	0	1.170.954	17.010.781	18.181.735
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>20.515.272</b>	<b>4.532.080</b>	<b>106.071.876</b>	<b>131.244.228</b>

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.002.659	113.768.884
Årets opskrivninger	0	379.831
Opløsning af opskrivninger	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(83.563)
Årets resultat	218.688	18.400.423
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.221.347</b>	<b>132.465.575</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		21.524.989	10.814.697
Af- og nedskrivninger		4.436.576	3.962.741
Ændringer i arbejdskapital	13	8.273.006	(827.461)
Øvrige reguleringer		(87.323)	898.017
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>34.147.248</b>	<b>14.847.994</b>
Modtagne finansielle indtægter		3.406.333	7.955.877
Betalte finansielle omkostninger		(2.832.748)	(2.810.240)
Refunderet/(betalt) skat		(3.169.801)	(2.159.002)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>31.551.032</b>	<b>17.834.629</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(8.272.432)	(58.091.772)
Salg af materielle aktiver		343.006	184.500
Køb af finansielle aktiver		0	(270.000)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(7.929.426)</b>	<b>(58.177.272)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>23.621.606</b>	<b>(40.342.643)</b>
Udbetalt udbytte		0	(10.000.000)
Gæld til realkreditinstitutter		(4.232.128)	41.485.747
Leasinggæld		(1.499.083)	1.082.422
Finansiering via mellemregninger til virksomhedsdeltager og ledelse		788.749	7.643.260
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(4.942.462)</b>	<b>40.211.429</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>18.679.144</b>	<b>(131.214)</b>
Likvider primo		57.958.032	58.089.246
<b>Likvider ultimo</b>		<b>76.637.176</b>	<b>57.958.032</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.670.999	5.830.762

Værdipapirer	76.492.377	56.969.849
Kortfristet gæld til banker	(2.526.200)	(4.842.579)
<b>Likvider ultimo</b>	<b>76.637.176</b>	<b>57.958.032</b>

---

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	27.176.765	28.840.656
Pensioner	1.892.690	1.932.344
Andre omkostninger til social sikring	398.659	469.848
Andre personaleomkostninger	1.911.522	1.322.516
	<b>31.379.636</b>	<b>32.565.364</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>66</b>	<b>71</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	1.507.965	1.465.960
	<b>1.507.965</b>	<b>1.465.960</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	4.448.647	4.058.440
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(12.071)	(95.699)
	<b>4.436.576</b>	<b>3.962.741</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	4.010.813	2.624.198
Ændring af udskudt skat	860.484	919.874
Regulering vedrørende tidligere år	(609)	(75.262)
	<b>4.870.688</b>	<b>3.468.810</b>



## 5 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	18.181.735	13.999.964
Minoritetsinteressers andel af resultatet	218.688	79.289
	<b>18.400.423</b>	<b>14.079.253</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	39.345.665	79.905.312	71.995.236	6.062.897
Tilgange	0	4.292.356	3.262.056	718.020
Afgange	0	0	0	(1.093.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.345.665</b>	<b>84.197.668</b>	<b>75.257.292</b>	<b>5.687.917</b>
Opskrivninger primo	26.301.637	9.004.723	0	0
Årets opskrivninger	379.831	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>26.681.468</b>	<b>9.004.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(9.632.632)	0	(46.477.613)	(3.089.131)
Årets afskrivninger	(379.831)	0	(3.388.579)	(680.237)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	762.065
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(10.012.463)</b>	<b>0</b>	<b>(49.866.192)</b>	<b>(3.007.303)</b>
Årets dagsværdireguleringer	0	87.323	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>87.323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>56.014.670</b>	<b>93.289.714</b>	<b>25.391.100</b>	<b>2.680.614</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	29.333.202	0	0	0
Ikke-ejede aktiver	0	0	17.601.349	738.468

### Ejendom 1

Ejendommen er en industriejendom på 4.354 m<sup>2</sup> beliggende centralt i Kolding. Ejendommen er erhvervet i 2012. Ejendommen er fuldt udlejet.

Det anvendte afkastkrav er på 7,5 % (2019: 8,0 %). En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 750 t. kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 23.698 t. kr. pr. balancedagen.

### Ejendom 2

Ejendommen er en industri- og administrationsejendom på 12.043 m<sup>2</sup> beliggende centralt i Kolding, hvoraf 9.032 m<sup>2</sup> er domicilejendom. Domicilejendommen er i koncernregnskabet indregnet til kostpris tillagt opskrivninger fratrukket af- og nedskrivninger under regnskabsposten grunde og bygninger. For den resterende ejendom på 3.011 m<sup>2</sup> er det anvendte afkastkrav på 7,5% (2019: 8,0%). En stigning i afkastkravet på 0,25 %-point vil medføre

et fald i dagsværdien på 2.360 t. kr.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 74.321 t.kr. pr. balancedagen.

#### Ejendom 3

Ejendommen er en grund på 2.034 m2 beliggende centralt i Kolding. Ejendommen er erhvervet i 2019. Der er ingen anvendelse af grunden pr. balancedagen.

Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi er et udtryk for handelsværdien af grunden henset til den attraktive beliggenhed.

Den samlede dagsværdi af grunden udgør 702 t.kr. pr. balancedagen.

#### Ejendom 4

Ejendommen på 396 m2, hvoraf 241 m2 er bolig og 155 m2 er erhverv, er beliggende centralt i Kolding.

Det anvendte afkastkrav er på 4,25%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 642 t. kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 507 t. kr.

Dagsværdien af ejendommen udgør 4.814 t. kr. pr. balancedagen.

#### Ejendom 5

Ejendommen på 197 m2, hvoraf 117 m2 er bolig og 80 m2 er erhverv, er beliggende centralt i Kolding.

Det anvendte afkastkrav er på 4,50%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 355 t. kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 284 t. kr.

Dagsværdien af ejendommen udgør 2.838 t. kr. pr. balancedagen.

#### Ejendom 6

Ejendommen på 3.313 m2, hvoraf 1.313 m2 er bolig og 2.000 m2 er erhverv, er beliggende centralt i Kolding.

Det anvendte afkastkrav er på 4,50%. Et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på 5.367 t. kr., mens en stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre et fald i dagsværdien på 4.293 t. kr.

Dagsværdien af ejendommen udgør 42.934 t. kr. pr. balancedagen.

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	6.670.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.670.000</b>
Opskrivninger primo	3.362.213
Andel af årets resultat	1.169.867
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.532.080</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.202.080</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Syddjyllands Invest A/S	Middelfart	30
MONAC A/S	Haderslev	25
Søndergade 52-60, Brørup ApS	Kolding	50

## 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

## 9 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	17.554.816	16.502.881
Forpligtelser	(141.615)	(33.727)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>17.413.201</b>	<b>16.469.154</b>

Bevægelser i året	2020 kr.	2019 kr.
Primo	16.469.154	15.374.736
Indregnet i resultatopgørelsen	944.047	919.874
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	174.544
<b>Ultimo</b>	<b>17.413.201</b>	<b>16.469.154</b>

## 10 Hensættelser vedrørende associerede virksomheder

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til negativ indre værdi af kapitalandele i associeret selskab til dækning af forpligtelser i 2019. Der er ikke lignende forpligtelser i 2020, hvorfor regnskabsposten udgør 0 kr. pr. 31.12.2020.

### 11 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.231.335	4.236.469	59.877.367	40.133.417
Leasingforpligtelser	3.484.928	3.374.083	8.363.766	540.172
Anden gæld	0	0	851.928	851.928
	<b>7.716.263</b>	<b>7.610.552</b>	<b>69.093.061</b>	<b>41.525.517</b>

### 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalinger fra lejere.

### 13 Ændring i arbejdskapital

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring i varebeholdninger	3.734.795	(7.462.502)
Ændring i tilgodehavender	120.911	8.092.691
Ændring i leverandørgæld mv.	4.417.300	(1.457.650)
	<b>8.273.006</b>	<b>(827.461)</b>

### 14 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>226.275</b>	<b>0</b>

Der er indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler i koncernen, hvor den samlede leasingforpligtelse udgør 226 t. kr. Restløbetiden udgør op til 15 måneder.

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 64.109 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 149.304 t.kr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.921 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt 14.921 t.kr. er i koncernens besiddelse.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 0 t.kr. Pantsætningen er begrænset til 5.000 t.kr.

### 16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

**17 Dattervirksomheder**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Tora A/S	Kolding	A/S	100
Tora Ejendomme A/S	Kolding	A/S	100
TOJ Invest A/S	Kolding	A/S	75
A. L. Passagen ApS	Kolding	ApS	100

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(426.158)</b>	<b>(107.180)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.897.472	9.526.616
Andre finansielle indtægter	2	3.889.675	8.236.126
Andre finansielle omkostninger	3	(1.816.753)	(1.694.113)
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.544.236</b>	<b>15.961.449</b>
Skat af årets resultat	4	(362.501)	(1.342.645)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>18.181.735</b>	<b>14.618.804</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		109.061.931	93.668.191
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>109.061.931</b>	<b>93.668.191</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.061.931</b>	<b>93.668.191</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.436.399	30.757.722
Tilgodehavende skat		644.104	1.484.507
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.647.703	1.184.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.728.206</b>	<b>33.427.005</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.492.377	56.969.848
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>76.492.377</b>	<b>56.969.848</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.092.325</b>	<b>2.626.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.312.908</b>	<b>93.022.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>204.374.839</b>	<b>186.691.153</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		89.420.546	74.026.806
Overført overskud eller underskud		41.698.682	38.614.419
<b>Egenkapital</b>		<b>131.244.228</b>	<b>112.766.225</b>
Bankgæld		23.962	1.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173.673	43.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.057.278	5.876.292
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		68.875.698	68.002.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.130.611</b>	<b>73.924.928</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.130.611</b>	<b>73.924.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>204.374.839</b>	<b>186.691.153</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Transaktioner med nærtstående parter	10		



# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	74.026.806	38.614.419	112.766.225
Øvrige egenkapitalposter	0	296.268	0	296.268
Årets resultat	0	15.097.472	3.084.263	18.181.735
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>89.420.546</b>	<b>41.698.682</b>	<b>131.244.228</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	541.121	369.135
Renteindtægter i øvrigt	1.524	92.326
Valutakursreguleringer	125.074	0
Dagsværdireguleringer	2.169.747	7.112.144
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	1.482	1.863
Øvrige finansielle indtægter	1.050.727	660.658
	<b>3.889.675</b>	<b>8.236.126</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	49.880
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.802.079	1.572.200
Renteomkostninger i øvrigt	14.674	30.657
Valutakursreguleringer	0	41.376
	<b>1.816.753</b>	<b>1.694.113</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	363.110	1.417.907
Regulering vedrørende tidligere år	(609)	(75.262)
	<b>362.501</b>	<b>1.342.645</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overført resultat	18.181.735	14.618.804
	<b>18.181.735</b>	<b>14.618.804</b>

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	19.641.385
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.641.385</b>
Opskrivninger primo	74.026.806
Egenkapitalreguleringer	296.268
Andel af årets resultat	16.897.472
Udbytte	(1.800.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>89.420.546</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>109.061.931</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Tora A/S' gæld til Danske Bank, der pr. 31.12.2020 udgør 0 t. kr., er der afgivet pant i selskabets andre kapitalandele og værdipapirer, hvor den regnskabsmæssige værdi af aktiver stillet til sikkerhed pr. 31.12.2020 udgør 0 t. kr. Sikkerheden er begrænset til 5.000 t. kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter for datterselskabet, Tora Ejendomme A/S', mellemværende med realkreditinstitut. Det samlede mellemværende pr. statusdagen udgjorde 4.772 t.kr. (2019: 5.271 t.kr.)

## 9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

## 10 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er 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. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## 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 anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle 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.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

**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****Materielle aktiver**

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

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 finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Grunde og bygninger omfatter koncernens domicilejendom, der opskrives til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdireguleringen indregnes direkte på egenkapitalen. Såfremt dagsværdien overstiger kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger bindes opskrivningen i en særskilt post på egenkapitalen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Afkastkravet svarer til det anvendte afkastkrav på koncernens investeringsejendomme.

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

Bygninger	40 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

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.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede 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 associerede 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, 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.

Nettorealisationsværdi 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.

### **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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,



der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

### **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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til negativ indre værdi af kapitalandele i associeret selskab.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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 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 fradrag af kortfristet bankgæld.