

DENA A/S
Ny Carlsberg Vej 48, 1799 København V
CVR-nr. 28 84 06 16
Årsrapport
1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021.

Ragn Gaihede
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for DENA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2021

Direktion

Ragn Toghøj Gaihede

Bestyrelse

Torben Ballegaard Sørensen
Formand

Ragn Toghøj Gaihede

Søren Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DENA A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DENA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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. december 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 koncernen eller 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 19. marts 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Bo Hansen
statsautoriseret revisor
mne35840

Selskabsoplysninger

Virksomheden	DENA A/S Ny Carlsberg Vej 48 1799 København V
	CVR-nr.: 28 84 06 16
	Stiftet: 26. maj 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Ballegaard Sørensen, Formand Ragn Toghøj Gaihede Søren Poulsen
Direktion	Ragn Toghøj Gaihede
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nordea
Dattervirksomheder	Ahlgade 47 ApS, København Axlab A/S, Vedbæk Danske Byejerndomme ApS, København DENA 8 ApS, København Gaihede A/S, København Psykiatri Plus A/S, Ballerup Pure Kids A/S, Birkerød Stockflethsvej 22 ApS, København Sundvikar ApS, Allerød
Associerede virksomheder	Appearance A/S, Charlottenlund SES-Solbjerg Ejendomsservice ApS, Frederiksberg

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	106.508	84.822	71.949	60.132	58.488
Resultat af ordinær primær drift	38.637	22.065	24.514	14.898	13.638
Finansielle poster, netto	2.143	-334	-285	518	-2.689
Årets resultat	31.325	16.526	19.167	11.932	8.774
Balance:					
Balancesum	350.933	258.002	212.296	194.768	137.714
Investeringer i materielle anlægsaktiver	9.707	19.760	30.395	36.807	70
Egenkapital	121.805	101.113	82.085	68.208	43.899
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	40.856	12.261	5.768	9.292	737
Investeringsaktivitet	-55.864	-40.936	-5.929	-17.756	15.731
Finansieringsaktivitet	27.058	18.864	4.498	12.274	-7.097
Pengestrømme i alt	12.051	-9.811	4.337	3.810	9.371
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	325	251	226	177	166
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	33,8	36,7	37,2	31,4	26,2
Egenkapitalforrentning	31,6	18,4	25,5	24,5	48,6

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

DENAs hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at eje og udvikle virksomheder i forskellige brancher, hvor driften og udviklingen i sig selv gavner mennesker og samfund.

DENA arbejder for at være sunde for både vores omverden og vores forretning.

Koncernens hovedaktiviteter er indenfor:

- **Gode boliger og arbejdspladser:**
Ingeniør- og arkitektvirksomhed
Ejerskab, udvikling og vedligehold af bolig- og erhvervsjendomme
- **Mental og fysisk sundhed:**
Sundhedsfaglige specialhold og vikarservice til hospitaler og sundheds- social- og ældre-sektoren
Salg, implementering og service af udstyr og løsninger til laboratorier og hospitaler
Bosteder for mennesker med psykisk sygdom og / eller misbrug
- **Livet i arbejde og fritid:**
Design og salg af kvalitetstøj til børn og voksne

Usædvanlige forhold

Drift og daglige aktiviteter har i høj grad været tilpasset Covid19-situationen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedernes udvikling indenfor deres respektive fagområder og markeder anses for tilfredsstillende.

I året er tilkøbt virksomhederne Sundvikar ApS og Pure Kids A/S.

Det samlede økonomisk resultat efter skat udgør 29.930 t.kr.

Særlige risici

Valutarisici

Handel i udenlandsk valuta risikofæddes i forbindelse med aktuelle køb og salg. Der spekuleres ikke i valuta. Derudover er valutarisiko begrænset til evt. placeringer i udenlandske værdipapirer o.l. for overskudslikviditet/opsparing til investeringer og beredskab.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra 65.935 t.kr. til 45.527 t.kr.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Koncernen er miljøbevidst og arbejder for miljørigtige løsninger i den løbende drift og produktion.

Fokus er særlig rettet mod forbrugsoptimering skabt af kvalitet og tidløshed i produkter og services samt genanvendelse/forbedringer af materialer og løsninger.

Koncernen har ikke pligt til at udarbejde grønt regnskab.

Videnressourcer

Koncernens medarbejdere er fundamentet for sund drift og udvikling, som bidrager til indtjening, soliditet, muligheder og godt fælles omdømme for DENA. Samtidig er det grundlaget for det gode arbejdsliv, at personlige kompetencer og dagligt virke passer sammen og stadig forbedres. Dette gælder alle faggrupper.

DENA arbejder for og investerer løbende væsentlige ressourcer på at anvende, implementere og forbedre viden, kompetencer og teknologier, som er relevante for de enkelte virksomheder og for vores samlede virke.

Vi sørger for at medarbejderne løbende opkvalificeres, efteruddannes, trænes og testes i deres virke og adfærd omkring kolleger, kunder og andre relationer i arbejdet.

Den forventede udvikling

Ledelsens forventninger til det kommende år er positiv. Koncernen vil fortsat investere i kompetenceudvikling og udvikling af koncernens ressourcer, der er grundlaget for fremtiden.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DENA A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Dena A/S, tidligere Dena Holding ApS er pr. 1. januar 2020 fusioneret med datterselskaber Dena A/S. Sammenligningstal er tilrettet, så der kan ske direkte sammenligning mellem dette års og sidste års tal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden DENA A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori DENA A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill afskrives over 10 år.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, ændring i varebeholdninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved af hændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel indtægtføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrations-selskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes af regnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DENA A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivt forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Morderselskab		Koncern	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste	-1.197.893	1.085	106.507.563	84.822
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	2.007.253	536
2 Personaleomkostninger	-3.496.838	-2.117	-62.786.727	-56.824
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.769.046	-1.303	-7.008.244	-6.469
Andre driftsomkostninger	0	0	-82.500	0
Driftsresultat	-6.463.777	-2.335	38.637.345	22.065
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.876.363	16.547	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	172.704	105	172.703	105
3 Andre finansielle indtægter	5.949.359	2.891	7.126.681	2.040
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.573.608	-968	-5.156.756	-2.479
Resultat før skat	29.961.041	16.240	40.779.973	21.731
Skat af årets resultat	-31.025	-290	-9.455.216	-5.205
1 Årets resultat	29.930.016	15.950	31.324.757	16.526
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i DENA A/S			29.930.016	15.950
Minoritetsinteresser			1.394.741	576
			31.324.757	16.526

Balance 31. december

Aktiver		Morderselskab		Koncern	
		2020	2019	2020	2019
Note		kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	0	0	29.639.635	15.367
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	29.639.635	15.367
6	Grunde og bygninger	0	0	51.909.591	65.338
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	710.563	866	11.423.737	11.580
8	Investeringsejendomme	0	0	100.100.000	80.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	710.563	866	163.433.328	157.418
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	65.410.071	50.068	0	0
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	779.784	852	779.784	852
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	63.886	0
12	Andre tilgodehavender	0	0	2.253.952	2.251
	Finansielle anlægsaktiver i alt	66.189.855	50.920	3.097.622	3.103
	Anlægsaktiver i alt	66.900.418	51.786	196.170.585	175.888

Balance 31. december

Note	Morderselskab		Koncern	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	500	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.712.679	23.103	0	0
Overført resultat	101.394.863	71.074	118.107.542	94.177
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100	0	100
Egenkapital før minoritetsinteresser	118.607.542	94.777	118.607.542	94.777
Minoritetsinteresser	0	0	3.197.947	6.336
Egenkapital i alt	118.607.542	94.777	121.805.489	101.113
Hensatte forpligtelser				
14 Hensættelser til udskudt skat	42.258	71	8.229.725	7.163
Hensatte forpligtelser i alt	42.258	71	8.229.725	7.163
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	78.620.536	79.850
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	28.895.389	17.059
Gæld til pengeinstitutter	17.540.000	0	0	0
Deposita	0	0	2.220.316	2.220
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.980.109	17.345	0	0
Anden gæld	0	0	18.492.721	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.520.109	17.345	128.228.962	99.129

Balance 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2020	2019	2020	2019
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
Passiver				
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	4.247.488	4.489
Gæld til pengeinstitutter	628	4.213	6.118.654	4.330
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.827.089	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.744	87	12.794.261	8.228
Gæld til tilknyttede virksomheder	955.154	2.605	0	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	3.334.026	2.276
Selskabsskat	6.231.963	2.071	6.312.285	2.759
Anden gæld	5.333.834	3.069	56.011.595	27.469
15 Periodeafgrænsningsposter	0	0	2.023.922	1.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.544.323	12.045	92.669.320	50.597
Gældsforpligtelser i alt	74.064.432	29.390	220.898.282	149.726
Passiver i alt	192.714.232	124.238	350.933.496	258.002

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**17 Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	Minoritetsinter- ser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	500	0	78.327	100	3.157	82.084
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	0	-100
Resultatandel	0	0	15.850	0	575	16.425
Udloddet udbytte	0	0	0	100	0	100
Kapitalbevægelse	0	0	0	0	2.604	2.604
Egenkapital 1. januar 2020	500	0	94.177	100	6.336	101.113
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	0	-100
Resultatandel	0	0	29.931	0	1.395	31.326
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-6.000	0	0	-6.000
Kapitalbevægelse	0	0	0	0	-4.533	-4.533
	500	0	118.108	0	3.198	121.806

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	500	21.993	56.334	100	78.927
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	-100
Resultatandel	0	1.110	14.740	100	15.950
Egenkapital 1. januar 2020	500	23.103	71.074	100	94.777
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	-100
Resultatandel	0	-6.390	36.321	0	29.931
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-6.000	0	-6.000
	500	16.713	101.395	0	118.608

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2020 kr.	2019 t.kr.
Årets resultat	31.324.757	16.526
18 Reguleringer	6.835.541	6.364
19 Ændring i driftskapital	5.803.790	-4.049
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	43.964.088	18.841
Renteindbetalinger og lignende	7.126.681	2.040
Renteudbetalinger og lignende	-5.156.756	-2.479
Pengestrøm fra ordinær drift	45.934.013	18.402
Betalt selskabsskat	-5.077.712	-6.141
Pengestrømme fra driftsaktivitet	40.856.301	12.261
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-14.340.000	-1.906
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.923.633	-16.147
Salg af materielle anlægsaktiver	7.362	2.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-16.935.742	-27.493
Salg af finansielle anlægsaktiver	385.000	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	125.000	2.610
Andre pengestrømme fra investeringsaktivitet	-15.181.855	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-55.863.868	-40.936
Optagelse af langfristet gæld	35.076.125	23.691
Afdrag på langfristet gæld	-4.489.354	-4.489
Betalt udbytte	-6.100.000	-100
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	2.571.683	-238
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	27.058.454	18.864
Ændring i likvider	12.050.887	-9.811
Likvider 1. januar 2020	9.868.326	19.679
Likvider 31. december 2020	21.919.213	9.868
Likvider		
Likvide beholdninger	21.919.213	9.868
Likvider 31. december 2020	21.919.213	9.868

Noter

	Morderselskab		Morderselskab	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
1. Forslag til resultatdisponering				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	6.000.000	0		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.390.566	1.110		
Udbytte for regnskabsåret	0	100		
Overføres til overført resultat	30.320.582	14.740		
Disponeret i alt	29.930.016	15.950		
	Morderselskab		Koncern	
	2020 kr.	2019 t.kr.	2020 kr.	2019 t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	3.269.974	1.986	55.400.713	49.560
Pensioner	193.327	104	2.845.658	2.056
Andre omkostninger til social sikring	33.537	27	549.712	563
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0	3.990.644	4.645
	3.496.838	2.117	62.786.727	56.824
Direktion og bestyrelse	1.240.000	1.120	1.240.000	1.120
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	5	325	251
3. Andre finansielle indtægter				
Renter af mellemregninger	595.083	417	0	0
Udbytte porteføljeaktier	24.631	38	0	0
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	5.329.645	2.436	7.126.681	2.040
	5.949.359	2.891	7.126.681	2.040
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	977.395	646	0	0
Andre finansielle omkostninger	596.213	322	5.156.756	2.479
	1.573.608	968	5.156.756	2.479

Noter

	Koncern	
	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	t.kr.
5. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2020	21.957.592	9.649
Tilgang i årets løb	16.327.500	12.309
Kostpris 31. december 2020	38.285.092	21.958
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-6.590.688	-4.958
Årets afskrivninger	-2.054.769	-1.633
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-8.645.457	-6.591
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	29.639.635	15.367
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	67.309.870	54.420
Tilgang i årets løb	216.700	12.890
Overførsler	-12.570.288	0
Kostpris 31. december 2020	54.956.282	67.310
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-1.972.488	-860
Årets afskrivninger	-1.094.491	-1.112
Overførsler	20.288	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-3.046.691	-1.972
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	51.909.591	65.338

Noter

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2020	1.358.163	1.418	29.593.977	23.988
Tilgang i årets løb	106.704	254	4.664.186	5.606
Afgang i årets løb	0	-314	-7.362	0
Kostpris 31. december 2020	1.464.867	1.358	34.250.801	29.594
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-492.666	-361	-18.014.059	-14.291
Årets afskrivninger	-261.638	-203	-4.884.648	-3.723
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	71.643	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	72	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-754.304	-492	-22.827.064	-18.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	710.563	866	11.423.737	11.580

Noter

	Koncern	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	76.120.758	76.857
Tilgang i årets løb	5.042.747	1.264
Afgang i årets løb	0	-2.000
Overførsler	12.549.999	0
Kostpris 31. december 2020	93.713.504	76.121
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	4.379.243	3.843
Årets regulering til dagsværdi	2.007.253	536
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	6.386.496	4.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	100.100.000	80.500

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,45
Højeste afkastprocent	8,5
Laveste afkastprocent	3

Noter

	Morderselskab	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	29.411.367	13.391
Tilgang i årets løb	23.976.172	21.020
Afgang i årets løb	-385.000	0
Kostpris 31. december 2020	53.002.539	34.411
Opskrivninger 1. januar 2020	23.499.933	22.390
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	31.876.363	16.777
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-490.674	0
Udbytte	-38.172.933	-20.668
Opskrivninger 31. december 2020	16.712.689	18.499
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020	-2.841.908	-899
Tilgang på goodwill	0	-843
Årets afskrivninger på goodwill	-1.463.249	-1.100
Afskrivninger på goodwill 31. december 2020	-4.305.157	-2.842
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	65.410.071	50.068
I regnskabsposten indgår goodwill med	24.300.739	10.418
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	14.340.000	4.600
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ahlgade 47 ApS	København	55 %
Axlab A/S	Vedbæk	90 %
Danske Byejendomme ApS	København	60 %
DENA 8 ApS	København	100 %
Gaihede A/S	København	100 %
Psykisatri Plus A/S	Ballerup	100 %
Pure Kids A/S	Birkerød	100 %
Stockflethsvej 22 ApS	København	55 %
Sundvikar ApS	Allerød	100 %

Noter

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2020	950.000	10.550	950.000	10.550
Tilgang i årets løb	0	800	0	800
Afgang i årets løb	0	-10.400	0	-10.400
Kostpris 31. december 2020	950.000	950	950.000	950
Opskrivninger 1. januar 2020	-98.760	-78	-98.760	-78
Årets resultat for afskrivninger på goodwill	172.703	135	172.703	135
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-30	0	-30
Udbytte	-200.000	-125	-200.000	-125
Opskrivninger 31. december 2020	-126.057	-98	-126.057	-98
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020	0	-843	0	-843
Omregning til valutakurs ultimo	0	0	-44.159	0
Årets afskrivninger på goodwill	-44.159	0	0	0
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	0	843	0	843
Afskrivninger på goodwill 31. december 2020	-44.159	0	-44.159	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	779.784	852	779.784	852
I regnskabsposten indgår goodwill med	397.430	442	397.430	442
Associerede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
Appearance A/S			Charlottenlund	28,6 %
SES-Solbjerg Ejendomsservice ApS			Frederiksberg	25 %

Noter

	Koncern			
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.		
11. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Tilgang i årets løb	63.886	0		
Kostpris 31. december 2020	63.886	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	63.886	0		
12. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2020	2.251.239	1.837		
Tilgang i årets løb	2.713	414		
Kostpris 31. december 2020	2.253.952	2.251		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	2.253.952	2.251		
Der specificeres således:				
Deposita	2.253.952	2.251		
	2.253.952	2.251		
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	1.840.539	1.972		
	1.840.539	1.972		
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	71.330	71	7.162.725	6.379
Udskudt skat af årets resultat	-29.072	0	1.067.000	784
	42.258	71	8.229.725	7.163

Noter

	Koncern	
	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	t.kr.
15. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	2.023.922	1.046
	2.023.922	1.046

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i datterselskaber er der stillet sikkerhed t.kr. 26.041.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 82.408 t.kr. samt øvrig gæld til kreditinstitutter 11.880 t.kr. er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 152.010.

17. Nærtstående parter**Bestemmende indflydelse**

Valby Familieholding ApS

Ny Carlsberg Vej 48

1799 København V

Hovedaktionær

Noter

	Koncern	
	2020	2019
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7.008.244	6.469
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-172.703	-105
	<u>6.835.541</u>	<u>6.364</u>
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-9.485.000	-10.299
Ændring i tilgodehavender	-30.601.000	281
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	45.889.790	5.969
	<u>5.803.790</u>	<u>-4.049</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ragn Toghøj Gaihede

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-739239031185

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-03-19 07:04:42Z

NEM ID 

Ragn Toghøj Gaihede

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-739239031185

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-03-19 07:04:42Z

NEM ID 

Torben Ballegaard Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-040548433170

IP: 85.202.xxx.xxx

2021-03-19 08:57:53Z

NEM ID 

Søren Henrik Thestrup Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-316803788739

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-03-19 09:25:17Z

NEM ID 

Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-03-19 12:17:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EY70L-GWW7A-WTLHF-KMZMT-L21UJ-EQNEH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>