

Dena Holding ApS

Ny Carlsberg Vej 48, 1799 København V

CVR-nr. 28 84 06 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse for koncernen	22
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dena Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2020

Direktion

Ragn Toghøj Gaihede

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dena Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Dena Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Ethiske 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 regnskabsbrugere 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 18. marts 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Bo Hansen

statsautoriseret revisor
mne35840

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dena Holding ApS
Ny Carlsberg Vej 48
1799 København V

CVR-nr.: 28 84 06 16
Stiftet: 26. maj 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ragn Toghøj Gaihede

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse

Nordea

Dattervirksomheder

Gaihede A/S, København
Dena 8 ApS, København
DB4 A/S, København
Psykiatri Plus A/S, Ballerup
Dena A/S, København
Dena 9 ApS, København
Axlab A/S, Vedbæk

Associerede virksomheder

SES-Solbjerg Ejendomsservice ApS, Frederiksberg
Appearance ApS, Charlottenlund

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	84.822	71.949	60.132	58.488	48.911
Resultat af ordinær primær drift	22.065	24.514	14.898	13.638	9.354
Finansielle poster, netto	-334	-285	518	-2.689	-2.778
Årets resultat	16.526	19.167	11.932	8.774	5.460
Balance:					
Balancesum	258.001	212.296	194.768	137.714	142.060
Egenkapital	101.114	82.085	68.208	43.899	35.224
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	12.261	5.768	9.292	737	-6.238
Investeringsaktivitet	-40.936	-5.929	-17.756	15.731	-13.081
Finansieringsaktivitet	18.864	4.498	12.274	-7.097	538
Pengestrømme i alt	-9.811	4.337	3.810	9.371	-3.061
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	251	226	177	166	167
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	36,7	37,2	31,4	26,2	20,2
Egenkapitalforrentning	18,4	25,5	24,5	48,6	20,2

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Dena Holding ApS's hovedaktivitet består i lighed med tidligere år i at eje og udvikle forskellig virksomheder og forretningsområder. Koncernens hovedaktiviteter består af følgende:

- Bo- og behandlingscentre inden for psykiatrien
- Vikarbureau inden for psykiatrien
- Ingeniør- og arkitektvirksomhed
- Investering i bolig- og erhvervsjendomme
- Salg, implementering og service af medicinskudstyr.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 15.950 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Valutarisici

Koncernens aktiviteter der gennemføres eller afregnes i udenlandsk valuta er begrænset til investering i udenlandske aktier og obligationer.

Renterisici

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb steget fra 86.527 t.kr. til 105.728 t.kr.

Miljøforhold

Koncernen er miljøbevidst og sikrer genbrug og forbrugsoptimering i den løbende drift.

Koncernen har ikke pligt til at udarbejde grønt regnskab.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

I koncernens forretningsgrundlag indgår forskellige forretningsområder, den fælles ambition for disse forretningsområder er at vi ønsker at være på forkant med såvel den faglige tilgang og de teknologiske muligheder, der er relevante inden for vores forretningsområder. Vi prioriterer anvendelsen af informationsteknologi højt, idet dette kan frigøre ressourcer, der kan anvendes inden for det faglige område. Kompetenceudvikling for både medarbejdere og kunder er helt nødvendigt, hvorfor koncernen skal være præget af et dynamisk vidensmiljø med ny læring og vedligeholdelse af kompetencer. Vi skal konstant følge udviklingen inden for vores forretningsområder og den nære praksis i forhold til vores kunder. Koncernens eneste værdiskabende ressource er medarbejderne, og dermed bliver det afgørende, at medarbejderne løbende opkvalificeres, efteruddannes, trænes og testes i løsning af opgaver. Dette betyder, at den enkelte medarbejders personlige viden og kompetencer spiller en helt afgørende rolle.

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, at vi kan skabe vækst.

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 Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Dena Holding ApS 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsposter 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indtægtes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afståelsessummen 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.

Varebeholdninger

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

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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	
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste	-1.559.371	-1.416	84.821.512	71.949
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	536.409	3.324
2 Personaleomkostninger	0	0	-56.824.006	-45.701
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.099.540	-1.023	-6.468.593	-5.058
Driftsresultat	-2.658.911	-2.439	22.065.322	24.514
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.777.371	17.441	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	104.634	2.632	104.634	2.631
Andre finansielle indtægter	2.890.819	290	2.040.171	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-949.884	-382	-2.478.643	-2.916
Resultat før skat	16.164.029	17.542	21.731.484	24.229
4 Skat af årets resultat	-213.880	302	-5.205.429	-5.062
1 Årets resultat	15.950.149	17.844	16.526.055	19.167
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Dena Holding ApS			15.950.149	17.844
Minoritetsinteresser			575.906	1.323
			16.526.055	19.167

Balance 31. december

Note	Morderselskab		Koncern		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
5	Goodwill	0	0	15.366.904	4.691
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	15.366.904	4.691
6	Grunde og bygninger	0	0	65.337.382	53.559
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.000	130	11.579.918	9.698
8	Investeringsejendomme	0	0	80.500.000	80.700
	Materielle anlægsaktiver i alt	130.000	130	157.417.300	143.957
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.966.079	35.779	0	0
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	851.240	9.628	851.240	9.628
11	Andre tilgodehavender	0	0	2.251.239	1.837
	Finansielle anlægsaktiver i alt	51.817.319	45.407	3.102.479	11.465
	Anlægsaktiver i alt	51.947.319	45.537	175.886.683	160.113

Balance 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
Fremstillede varer og handelsvarer	0	0	10.299.889	0
Varebeholdninger i alt	0	0	10.299.889	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	26.749.622	27.679
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.838.316	16.163	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.980.621	6.473	0	0
Andre tilgodehavender	20.852.565	18.689	3.298.989	3.677
12 Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.972.488	1.148
Tilgodehavender i alt	39.671.502	41.325	32.021.099	32.504
Andre værdipapirer og kapitalandele	29.924.916	0	29.924.916	0
Værdipapirer i alt	29.924.916	0	29.924.916	0
Likvide beholdninger	2.138.595	9.983	9.868.326	19.679
Omsætningsaktiver i alt	71.735.013	51.308	82.114.230	52.183
Aktiver i alt	123.682.332	96.845	258.000.913	212.296

Balance 31. december

Note	Morderselskab		Koncern		
	2019 kr.	2018 t.kr.	2019 kr.	2018 t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
13	Virksomhedskapital	125.000	125	125.000	125
14	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.499.933	22.390	0	0
15	Overført resultat	71.052.593	56.313	94.552.526	78.703
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100	100.000	100
	Egenkapital før minoritetsinteresser	94.777.526	78.928	94.777.526	78.928
	Minoritetsinteresser	0	0	6.336.322	3.157
	Egenkapital i alt	94.777.526	78.928	101.113.848	82.085
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	0	0	7.163.067	6.379
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0	7.163.067	6.379
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	79.850.303	59.026
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	17.058.697	19.559
	Deposita	0	0	2.220.316	1.897
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	99.129.316	80.482

Balance 31. december

Note	Moderselskab		Koncern	
	2019	2018	2019	2018
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.
Passiver				
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	4.489.354	4.727
Gæld til pengeinstitutter	4.200.000	5.400	4.330.180	3.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	8.225.552	2.256
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.949.343	5.854	0	0
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.276.094	1.710
Selskabsskat	2.070.371	4.141	2.758.663	4.141
Anden gæld	2.685.092	2.522	27.468.576	26.423
16 Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.046.263	878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.904.806</u>	<u>17.917</u>	<u>50.594.682</u>	<u>43.350</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.904.806</u>	<u>17.917</u>	<u>149.723.998</u>	<u>123.832</u>
Passiver i alt	<u>123.682.332</u>	<u>96.845</u>	<u>258.000.913</u>	<u>212.296</u>
Øvrige noter				
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

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 2018	125	0	60.959	100	7.025	68.209
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	0	-100
Resultatandel	0	0	17.744	0	1.323	19.067
Udloddet udbytte	0	0	0	100	0	100
Kapitalbevægelse	0	0	0	0	-5.191	-5.191
Egenkapital 1. januar 2019	125	0	78.703	100	3.157	82.085
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
	125	0	94.553	100	6.336	101.114

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 2018	125	26.329	34.630	100	61.184
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	-100
Resultatandel	0	-3.939	21.683	100	17.844
Egenkapital 1. januar 2019	125	22.390	56.313	100	78.928
Udloddet udbytte	0	0	0	-100	-100
Resultatandel	0	1.110	14.740	100	15.950
	125	23.500	71.053	100	94.778

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2019 kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	16.526.055	19.167
18 Reguleringer	6.363.959	2.427
19 Ændring i driftskapital	-4.049.407	-8.498
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	18.840.607	13.096
Renteindbetalinger og lignende	2.040.171	0
Renteudbetalinger og lignende	-2.478.643	-2.916
Pengestrøm fra ordinær drift	18.402.135	10.180
Betalt selskabsskat	-6.141.212	-4.412
Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.260.923	5.768
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.905.895	-8.430
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.147.253	-30.579
Salg af materielle anlægsaktiver	2.000.000	34.900
Køb af finansielle anlægsaktiver	-27.492.551	-1.970
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	2.609.721	150
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-40.935.978	-5.929
Optagelse af langfristet gæld	23.690.888	23.395
Afdrag på langfristet gæld	-4.489.354	-17.530
Betalt udbytte	-100.000	-100
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-237.646	-1.267
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18.863.888	4.498
Ændring i likvider	-9.811.167	4.337
Likvider 1. januar 2019	19.679.493	15.343
Likvider 31. december 2019	9.868.326	19.680
Likvider		
Likvide beholdninger	9.868.326	19.680
Likvider 31. december 2019	9.868.326	19.680

Noter

		Moterselskab			
		2019		2018	
		kr.		t.kr.	
1.	Forslag til resultatdisponering				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.109.806		-3.939	
	Udbytte for regnskabsåret	100.000		100	
	Overføres til overført resultat	14.740.343		21.683	
	Disponeret i alt	15.950.149		17.844	
2.	Personaleomkostninger				
	Lønninger og gager	56.824.006		45.701	
		56.824.006		45.701	
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	251		226	
3.	Øvrige finansielle omkostninger				
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	633.635	172	0	0
	Andre finansielle omkostninger	316.249	210	2.478.643	2.916
		949.884	382	2.478.643	2.916
4.	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	91.014	-332	5.205.429	5.062
	Regulering af tidligere års skat	122.866	30	0	0
		213.880	-302	5.205.429	5.062

Noter

	Koncern	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
5. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2019	9.648.697	9.649
Tilgang i årets løb	12.308.895	0
Kostpris 31. december 2019	21.957.592	9.649
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-4.957.600	-4.366
Årets afskrivninger	-1.633.088	-592
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-6.590.688	-4.958
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	15.366.904	4.691
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	54.419.707	27.569
Tilgang i årets løb	12.890.163	14.920
Overførsler	0	11.930
Kostpris 31. december 2019	67.309.870	54.419
Opskrivninger 1. januar 2019	0	16.963
Overførsler	0	-16.963
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-860.381	-5.032
Årets afskrivninger	-1.112.107	-860
Overførsler	0	5.032
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-1.972.488	-860
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	65.337.382	53.559

Noter

	Koncern	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	23.988.162	17.626
Tilgang i årets løb	5.605.815	6.531
Afgang i årets løb	0	-168
Kostpris 31. december 2019	29.593.977	23.989
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-14.290.661	-11.551
Årets afskrivninger	-3.723.398	-2.874
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	134
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-18.014.059	-14.291
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	11.579.918	9.698
8. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2019	76.857.167	92.606
Tilgang i årets løb	1.263.591	8.944
Afgang i årets løb	-2.000.000	-24.693
Kostpris 31. december 2019	76.120.758	76.857
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	3.842.833	9.491
Årets regulering til dagsværdi	536.409	925
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-6.573
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	4.379.242	3.843
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	80.500.000	80.700

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.

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5
Højeste afkastprocent	8,5
Laveste afkastprocent	2

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Morderselskab	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	14.288.055	14.288
Tilgang i årets løb	16.020.000	0
Kostpris 31. december 2019	30.308.055	14.288
Opskrivninger 1. januar 2019	22.390.127	26.329
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	16.777.371	17.441
Udbytte	-20.667.565	-21.380
Koncerntilskud	5.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2019	23.499.933	22.390
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2019	-899.370	-719
Tilgang på goodwill	-842.999	0
Årets afskrivninger på goodwill	-1.099.540	-180
Afskrivninger på goodwill 31. december 2019	-2.841.909	-899
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	50.966.079	35.779
I regnskabsposten indgår goodwill med	10.417.965	516
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	4.600.000	0

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Gaihede A/S	København	100 %
Dena 8 ApS	København	100 %
DB4 A/S	København	55 %
Psykiatri Plus A/S	Ballerup	100 %
Dena A/S	København	100 %
Dena 9 ApS	København	60 %
Axlab A/S	Vedbæk	60 %

Noter

	Moderselskab		Koncern	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2019	10.550.000	150	10.550.000	150
Tilgang i årets løb	800.000	10.400	800.000	10.400
Afgang i årets løb	-10.400.000	0	-10.400.000	0
Kostpris 31. december 2019	950.000	10.550	950.000	10.550
Opskrivninger 1. januar 2019	-78.394	50	-78.394	50
Årets resultat for afskrivninger på goodwill	134.626	2.631	134.626	2.631
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-29.992	0	-29.992	0
Udbytte	-125.000	-2.760	-125.000	-2.760
Opskrivninger 31. december 2019	-98.760	-79	-98.760	-79
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2019	-842.999	0	-842.999	0
Årets afskrivninger på goodwill	0	-843	0	-843
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	842.999	0	842.999	0
Afskrivninger på goodwill 31. december 2019	0	-843	0	-843
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	851.240	9.628	851.240	9.628
I regnskabsposten indgår goodwill med	441.589	7.587	441.589	7.587
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	441.589	8.430	441.589	8.430
Associerede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
SES-Solbjerg Ejendomsservice ApS			Frederiksberg	25 %
Appearance ApS			Charlottenlund	28,6 %

Noter

		Koncern																																					
		31/12 2019	31/12 2018																																				
		kr.	t.kr.																																				
11.	Andre tilgodehavender																																						
	Kostpris 1. januar 2019	1.837.494	187																																				
	Tilgang i årets løb	413.745	1.650																																				
	Kostpris 31. december 2019	2.251.239	1.837																																				
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.251.239	1.837																																				
Der specificeres således:																																							
	Deposita	2.251.239	1.837																																				
		2.251.239	1.837																																				
12.	Periodeafgrænsningsposter																																						
	Forudbetalte omkostninger	1.972.488	1.148																																				
		1.972.488	1.148																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Moterselskab</th> <th colspan="2">Koncern</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12 2019</th> <th>31/12 2018</th> <th>31/12 2019</th> <th>31/12 2018</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>kr.</th> <th>t.kr.</th> <th>kr.</th> <th>t.kr.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.</td> <td>Virksomhedskapital</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Virksomhedskapital 1. januar 2019</td> <td>125.000</td> <td>125</td> <td>125.000</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>125.000</td> <td>125</td> <td>125.000</td> <td>125</td> </tr> </tbody> </table>						Moterselskab		Koncern			31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018			kr.	t.kr.	kr.	t.kr.		13.	Virksomhedskapital						Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125	125.000	125			125.000	125	125.000	125
		Moterselskab		Koncern																																			
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018																																			
	kr.	t.kr.	kr.	t.kr.																																			
13.	Virksomhedskapital																																						
	Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125	125.000	125																																		
		125.000	125	125.000	125																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Moterselskab</th> </tr> <tr> <th></th> <th>31/12 2019</th> <th>31/12 2018</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>kr.</th> <th>t.kr.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.</td> <td>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Reserve for opskrivninger 1. januar 2019</td> <td>22.390.127</td> <td>26.329</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Resultatandel</td> <td>1.109.806</td> <td>-3.939</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>23.499.933</td> <td>22.390</td> </tr> </tbody> </table>						Moterselskab			31/12 2019	31/12 2018			kr.	t.kr.		14.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	22.390.127	26.329		Resultatandel	1.109.806	-3.939			23.499.933	22.390								
		Moterselskab																																					
	31/12 2019	31/12 2018																																					
	kr.	t.kr.																																					
14.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode																																						
	Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	22.390.127	26.329																																				
	Resultatandel	1.109.806	-3.939																																				
		23.499.933	22.390																																				

Noter

	Morderselskab		Koncern	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
15. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	56.312.250	34.630	78.702.377	60.958
Årets overførte overskud eller underskud	14.740.343	21.683	15.850.149	17.745
	71.052.593	56.313	94.552.526	78.703

	Koncern	
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
16. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	1.046.263	878
	1.046.263	878

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Morderselskab

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i datterselskaber er der stillet sikkerhed i selskabets finansielle anlægsaktiver og andre værdipapirer og kapitalandele samlet t.kr. 80.942.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 83.928 samt øvrig gæld til kreditinstitutter t.kr. 12.513 er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 145.837.

Noter

	Koncern	
	2019	2018
	kr.	t.kr.
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.468.593	5.058
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-104.634	-2.631
	6.363.959	2.427
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-10.299.889	0
Ændring i tilgodehavender	281.149	-6.417
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.969.333	-2.081
	-4.049.407	-8.498

PENNEO

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

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

Ragn Toghøj Gaihede

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-739239031185

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-03-18 10:13:03Z

NEM ID 

Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-03-18 12:34:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GXGQM-TE84E-Y0PG6-LDCAF-3NU0F-J1DGZ

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>