



FSV Invest ApS

Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29779252

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.06.2022

Frantz Palludan
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	11
Koncernens balance pr. 31.12.2021	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FSV Invest ApS
Stockflethsvej 21
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29779252
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Frantz Palludan, formand
Marie-Christine Jansby
Jon Sigurd Svenningsen
Marianne Gry Dolberg Anderson

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for FSV Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24.06.2022

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Bestyrelse

Frantz Palludan
formand

Marie-Christine Jansby

Jon Sigurd Svenningsen

Marianne Gry Dolberg Anderson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FSV Invest ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14956

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	197.875	205.049	175.082	3.850	3.933
Bruttoresultat	875.426	427.002	684.040	905	5.956
Driftsresultat	841.147	400.453	658.097	(930)	4.718
Resultat af finansielle poster	(1.654)	(54.019)	(16.902)	(27.832)	88.462
Årets resultat	709.630	283.269	537.628	(28.866)	208.104
Årets resultat ekskl. minoriteter	271.211	82.417	201.112	(30.054)	208.626
Balancesum	6.001.550	5.208.345	4.943.312	4.262.662	1.068.236
Investeringer i materielle aktiver	77.838	90.695	138.669	1.587.529	370
Egenkapital	3.779.677	3.059.755	2.823.163	2.297.225	1.035.904
Egenkapital ekskl. minoriteter	1.464.034	1.186.497	1.133.563	923.138	1.018.726
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	20,46	7,10	19,56	(3,10)	20,50
Soliditetsgrad (%)	24,39	22,78	22,93	21,66	95,37

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er holdingselskab for en række selskaber, der driver forskelligartede aktiviteter.

Selskabet har gennem datterselskaber aktiviteter i form af ejendomsinvesteringer primært i Berlin gennem Berlin High End A/S og to yderligere selskaber samt landbrugsinvesteringer gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S. Herudover er der en minoritetsinvestering i svineproduktion gennem Russian Baltic Pork Invest AS, Norge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat i 2021 efter skat blev et overskud på 709.630 t.DKK mod et overskud i 2020 på 283.269 t.DKK, mens moderselskabets resultat for 2021 efter skat blev et overskud på 271.211 t.DKK mod et overskud i 2020 på 82.417 t.DKK.

Ultimo 2021 udgjorde koncernens samlede balance 6.001.550 t.DKK, og koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser udgjorde 3.779.677 t.DKK, mens moderselskabets samlede balance udgjorde 1.571.173 t.DKK med en egenkapital på 1.464.034 t.DKK.

Berlin High End A/S udgør selskabets væsentligste datterselskab. Berlin High End A/S og tilhørende tyske ejendoms-datterselskaber havde i regnskabsåret 2021 på koncernbasis en nettoomsætning på 140.840 t.DKK mod 130.897 t.DKK i regnskabsåret 2020.

Koncernens ejendomme er primært boligejendomme, dog med mindre erhvervsarealer (butikker) i stueetagen eller lejemål til liberale erhverv. I regnskabsåret 2021 var der i Berlin High End A/S en værdiregulering af investeringsejendomme for 714.248 t.DKK mod 293.818 t.DKK i regnskabsåret 2020.

Årets samlede resultat for Berlin High End A/S opgjort på koncernbasis i regnskabsåret 2021 udgjorde 665.848 t.DKK mod 305.386 t.DKK i regnskabsåret 2020.

Selskabets øvrige ejendomsinvesteringer gennem selskaberne Zinnoweg ApS og Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG har også i regnskabsåret 2021 været tilfredsstillende.

Gennem datterselskabet AgroSkandia Holding A/S drives koncernens landbrugsaktiviteter i Kaliningrad. AgroSkandia Holding A/S har en samlet balance pr. 31. december 2021 på 208.399 t.DKK mod 162.589 t.DKK pr. 31. december 2020.

Resultatet i AgroSkandia Holding A/S blev et underskud på 5.473 t.DKK, hvilket af ledelsen betragtes som acceptabelt efter omstændighederne.

Driften i løbet af 2021 gennem AgroSkandia Holding A/S' datterselskaber anses for tilfredsstillende i et vanskeligt marked og en periode præget af betydelig usikkerhed, herunder i form af eksportafgifter, COVID udbrud samt COVID-relaterede rejserestriktioner for dansk management og prisstigninger på input til driften.

AgroSkandia Holding A/S har hele sin aktivitet i Kaliningrad. Udbruddet af krig i Ukraine i februar 2022 og de indførte sanktioner overfor Rusland har påvirket koncernens aktiviteter i væsentligt omfang. Situationen er blevet endda særdeles vanskelig som følge af bl.a. eksportforbud, begrænsede afsætningsmuligheder, vanskeligheder med indkøb af nødvendigt input til driften, forbud mod udførelse af valuta, stigende renter samt en meget volatil valuta (RUB). På trods af disse ganske betydelige vanskeligheder opretholdes driften dog i skaleret omfang, mens selskabets fremtidsmuligheder sonderes.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

I forhold til den forventede udvikling anført i årsrapport 2020 er årets resultat for 2021 væsentligt bedre primært drevet af højere værdiregulering af investeringsejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomsinvesteringer kan være konjunkturfølsomme, og opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene kan svinge. Med hensyn til følsomhedsberegning henvises til note 9.

Landbrugsaktiviteterne gennem AgroSkandia Holding A/S og datterselskaber er følsomme for politiske forhold og sanktioner, ved ændring af værdien af landbrugsjord og ændring af afregningspriser for koncernens afgrøder samt valutasvingninger i forbindelse med salg heraf.

Forventet udvikling

Selskabets ejendomsinvesteringer i Tyskland forventes overordnet set at forløbe tilfredsstillende i 2022 med en omsætning og et resultat før dagsværdireguleringer på niveau med det realiserede for 2021.

Den absolut væsentligste del af koncernens ejendomsportefølje i Tyskland er allerede opdelt i ejerlejligheder, hvorfor den af senatet i Berlin i 2021 indførte nye regel om begrænsning af opdeling af ejendomme i ejerlejligheder og salg af disse ikke har betydning for selskabet, men der kan opstå faseforskydning af indtægter fra salg af lejligheder som følge af den nye lovgivning.

For så vidt angår selskabets landbrugsaktiviteter kan selskabet ikke udarbejde forventninger til 2022 som følge af udbrudet af krigen i Ukraine og de indførte sanktioner mod Rusland.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat før værdireguleringer i 2022.

Anvendelse af finansielle instrumenter

Koncernens ejendomsaktiviteter i Tyskland er baseret på EUR, mens koncernens landbrugsaktiviteter gennem AgroSkandia Holding A/S med tilhørende datterselskaber er baseret på RUB, men mange afgrøder handles i USD og EUR. Rublen er en meget fluktuerende valuta.

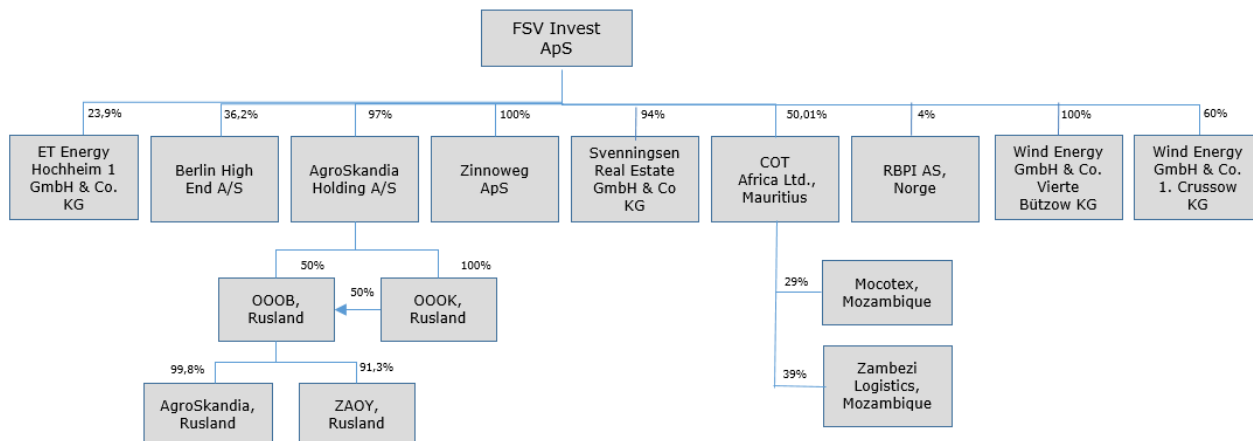
Selskabet er i relation til ejendomsaktiviteter eksponeret for lejetab ved tomme lejemål. 88,8% af udlejningsarealerne i Berlin High End A/S er boligejendomme, hvor tomgangsrisikoen er vurderet til at være lav.

Koncernforhold

I 2018 forøgede selskabet sin investering i Berlin High End A/S, hvorefter selskabet ejede 36,2% af aktiekapitalen og havde 58,2% af stemmerne i Berlin High End A/S, hvorved der blev etableret en koncerndannelse.

Ligeledes i 2018 forøgede selskabet ejerskabet i AgroSkandia Holding A/S, hvorved der blev etableret en koncerndannelse, og selskabet ejer 97% af AgroSkandia Holding A/S.

Selskabets koncernforhold og nuværende ejerandele kan illustreres ved følgende koncerndiagram:



Begivenheder efter balancedagen

Koncernen har via AgroSkandia Holding A/S dele af sin aktivitet beliggende i Kaliningrad, Rusland. Udbruddet af krig i Ukraine i februar 2022 og de indførte sanktioner overfor Rusland har påvirket denne del af koncernens aktiviteter. Situationen er blevet endda særdeles vanskelig som følge af bl.a. eksportforbud, begrænsede afsætningsmuligheder, vanskeligheder med indkøb af nødvendigt input til driften, forbud mod udførelse af valuta, stigende renter samt en meget volatil valuta (RUB). På trods af disse ganske betydelige vanskeligheder opretholdes driften dog i skaleret omfang, mens fremtidsmuligheder sonderes.

Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning		197.875	205.049
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		743.320	301.397
Vareforbrug		(22.392)	(38.396)
Andre eksterne omkostninger		(43.377)	(41.048)
Bruttoresultat		875.426	427.002
Personaleomkostninger	2	(18.290)	(13.047)
Af- og nedskrivninger	3	(15.989)	(13.502)
Driftsresultat		841.147	400.453
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.283	357
Indtægter af andre finansielle aktiver		15.311	4.652
Andre finansielle indtægter	4	14.502	1.198
Nedskrivning af finansielle aktiver		(74)	(107)
Andre finansielle omkostninger	5	(31.393)	(59.762)
Resultat før skat		840.776	346.791
Skat af årets resultat	6	(131.146)	(63.522)
Årets resultat	7	709.630	283.269

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		1.052	1.180
Immaterielle aktiver	8	1.052	1.180
Grunde og bygninger		70.234	62.511
Investeringsejendomme		5.535.874	4.807.181
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.856	49.416
Biologiske aktiver		11.796	11.505
Materielle aktiver	9	5.667.760	4.930.613
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.200	2.200
Andre værdipapirer og kapitalandele		79.525	64.214
Udskudt skat	11	388	0
Finansielle aktiver	10	82.113	66.414
Anlægsaktiver		5.750.925	4.998.207
Fremstillede varer og handelsvarer		42.034	31.179
Varebeholdninger		42.034	31.179
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.538	2.687
Andre tilgodehavender		19.186	9.454
Periodeafgrænsningsposter	12	10.493	2.836
Tilgodehavender		33.217	14.977
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.957	18.708
Værdipapirer og kapitalandele		35.957	18.708
Likvide beholdninger		139.417	145.274
Omsætningsaktiver		250.625	210.138
Aktiver		6.001.550	5.208.345

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		250	250
Reserve for valutakursreguleringer		(16.609)	(18.932)
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.161	(912)
Overført overskud eller underskud		1.478.232	1.206.091
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		1.464.034	1.186.497
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		2.315.643	1.873.258
Egenkapital		3.779.677	3.059.755
Udskudt skat	11	715.492	594.501
Hensatte forpligtelser		715.492	594.501
Gæld til realkreditinstitutter		1.267.010	1.314.905
Bankgæld		0	2.860
Leasingforpligtelser		9.998	15.404
Anden gæld	13	29.507	10.849
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.306.515	1.344.018
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	32.836	37.084
Bankgæld		83.292	57.477
Leasingforpligtelser		5.900	989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.009	7.361
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.189	26.889
Skyldig skat		3.129	19.233
Anden gæld		39.876	58.501
Periodeafgrænsningsposter	15	3.635	2.537
Kortfristede gældsforpligtelser		199.866	210.071
Gældsforpligtelser		1.506.381	1.554.089
Passiver		6.001.550	5.208.345
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		

Transaktioner med nærtstående parter	19
Koncernforhold	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	250	(18.932)	(912)	1.206.091	1.186.497
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	2.323	0	0	2.323
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	3.547	0	3.547
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	930	930
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(474)	0	(474)
Årets resultat	0	0	0	271.211	271.211
Egenkapital ultimo	250	(16.609)	2.161	1.478.232	1.464.034

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.873.258	3.059.755
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(342)	(342)
Valutakursreguleringer	(643)	1.680
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	6.987	10.534
Øvrige egenkapitalposter	(930)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	(1.106)	(1.580)
Årets resultat	438.419	709.630
Egenkapital ultimo	2.315.643	3.779.677

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Driftsresultat		841.147	400.453
Af- og nedskrivninger		15.989	13.502
Ændringer i arbejdskapital	16	(42.254)	45.914
Værdireguleringer af investeringsaktiviteter		(743.320)	(301.397)
Pengestrømme vedrørende primær drift		71.562	158.472
Modtagne finansielle indtægter		15.785	1.198
Betalte finansielle omkostninger		(31.393)	(33.850)
Refunderet/(betalt) skat		(28.261)	(3.591)
Pengestrømme vedrørende drift		27.693	122.229
Køb mv. af materielle aktiver		(77.838)	(74.756)
Salg af materielle aktiver		64.236	0
Køb af finansielle aktiver		0	(6.370)
Salg af finansielle aktiver		0	21.432
Pengestrømme vedrørende investeringer		(13.602)	(59.694)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		14.091	62.535
Afdrag på lån mv.		(10.530)	(34.488)
Udbetalt udbytte		(342)	0
Køb af egne aktier		0	(4.049)
Indgåelse af leasingforpligtelser		(495)	(6.500)
Tilbagebetaling af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		(1.700)	(3.126)
Regulering af sikringsinstrumenter		10.368	(3.640)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.699)	(51.803)

Ændring i likvider	11.392	10.732
Likvider primo	163.982	153.250
Likvider ultimo	175.374	163.982
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	139.417	145.274
Værdipapirer	35.957	18.708
Likvider ultimo	175.374	163.982

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Koncernen har via AgroSkandia Holding A/S dele af sin aktivitet beliggende i Kaliningrad, Rusland. Udbruddet af krig i Ukraine i februar 2022 og de indførte sanktioner overfor Rusland har påvirket denne del af koncernens aktiviteter. Situationen er blevet endda særdeles vanskelig som følge af bl.a. eksportforbud, begrænsede afsætningsmuligheder, vanskeligheder med indkøb af nødvendigt input til driften, forbud mod udførelse af valuta, stigende renter samt en meget volatil valuta (RUB). På trods af disse ganske betydelige vanskeligheder opretholdes driften dog i skaleret omfang, mens fremtidsmuligheder sonderes.

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	15.492	11.270
Andre omkostninger til social sikring	4	4
Andre personaleomkostninger	2.794	1.773
	18.290	13.047
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	132	147

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Direktion	2.537	2.472
Bestyrelse	2.611	2.310
	5.148	4.782

3 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	13.605	13.502
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	2.384	0
	15.989	13.502

4 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	(1)	213
Valutakursreguleringer	8.409	54
Dagsværdireguleringer	5.525	0
Øvrige finansielle indtægter	569	931
	14.502	1.198

5 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18	0
Renteomkostninger i øvrigt	29.842	32.070
Valutakursreguleringer	943	25.941
Dagsværdireguleringer	0	890
Øvrige finansielle omkostninger	590	861
	31.393	59.762

6 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	10.670	13.033
Ændring af udskudt skat	121.219	49.697
Regulering vedrørende tidligere år	(752)	792
Refusion i sambeskatning	9	0
	131.146	63.522

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	271.211	82.417
Minoritetsinteressers andel af resultatet	438.419	200.852
	709.630	283.269

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	2.459
Kostpris ultimo	2.459
Af- og nedskrivninger primo	(1.279)
Årets nedskrivninger	(128)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.407)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.052

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Biologiske aktiver t.kr.
Kostpris primo	68.823	1.518.940	91.238	13.334
Valutakursreguleringer	5.608	(570)	5.814	1.086
Tilgange	7.183	45.787	18.741	6.127
Afgange	(2.276)	(8.590)	(16.623)	(5.445)
Kostpris ultimo	79.338	1.555.567	99.170	15.102
Opskrivninger primo	0	3.288.241	0	0
Valutakursreguleringer	0	(1.200)	0	0
Årets opskrivninger	0	727.184	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(33.918)	0	0
Opskrivninger ultimo	0	3.980.307	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(6.312)	0	(41.822)	(1.829)
Valutakursreguleringer	(605)	0	(2.422)	(247)
Årets afskrivninger	(2.327)	0	(8.790)	(2.488)
Tilbageførsel ved afgang	140	0	3.720	1.258
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.104)	0	(49.314)	(3.306)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.234	5.535.874	49.856	11.796

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl. Den gennemsnitlige lejemultipl kan opgøres til 41,0 (2020: 39,8).

Ændringer i skøn over lejemultipl for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ledelsen har til underbygges af den foretagne værdiansættelse pr. 31. december 2021 indhentet eksternt vurdering af selskabet ejendomme. Vurdering er foretaget af uafhængig professionel RICS certificeret vurderingsmand.

Ændringer i tomgang	-1,0	Basis	1,0
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Lejemultibel	40,0	41,0	42,0
Dagsværdi	5.400.853	5.535.874	5.670.894
Ændring i dagsværdi	-135.021	0	135.021

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Udskudt skat t.kr.
Kostpris primo	2.200	42.066	0
Tilgange	0	0	388
Kostpris ultimo	2.200	42.066	388
Opskrivninger primo	0	22.148	0
Dagsværdireguleringer	0	15.311	0
Opskrivninger ultimo	0	37.459	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.200	79.525	388

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
ET Energy Hochheim 1 GmbH & Co. KG	Tyskland	23,9

11 Udskudt skat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Materielle aktiver	(715.047)	(596.136)
Tilgodehavender	0	(41)
Egenkapital	1.547	3.228
Fremførbare skattemæssige underskud	388	0
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(1.992)	(1.552)
Udskudt skat i alt	(715.104)	(594.501)

Bevægelser i året	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Primo	(594.501)	(544.804)
Indregnet i resultatopgørelsen	(119.056)	(49.697)
Indregnet direkte på egenkapitalen	(1.547)	0
Ultimo	(715.104)	(594.501)

Udskudt skat er indregnet således i balancen	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Udskudte skatteaktiver	388	0
Udskudte skatteforpligtelser	(715.492)	(594.501)
	(715.104)	(594.501)

Udskudte skatteaktiver

Det udskudte skatteaktiv vedrører skattemæssige underskud i Rusland.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

13 Anden gæld (langfristet)

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Anden gæld i øvrigt	29.507	10.849
	29.507	10.849

Langfristet anden gæld består af langfristet del af lån. Gælden er optaget i hhv. regnskabsåret 2016 og 2021. Afviklingen afsluttes i 2029.

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2021 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.836	32.744	1.267.010	37.894
Leasingforpligtelser	0	0	9.998	0
Anden gæld	0	4.340	29.507	0
	32.836	37.084	1.306.515	37.894

15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

16 Ændring i arbejdskapital

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Ændring i varebeholdninger	(10.855)	18.483
Ændring i tilgodehavender	(18.240)	9.820
Ændring i leverandørgæld mv.	(18.885)	13.856
Andre ændringer	5.726	3.755
	(42.254)	45.914

17 Dagsværdioplysninger

	Investerings-	Andre	Andre
	ejendomme	værdipapirer	værdipapirer
	t.kr.	og kapital-	og kapital-
		andele	andele
		t.kr.	t.kr.
Dagsværdi ultimo	5.535.874	79.525	35.957
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	743.320	15.311	5.525

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 5.536 mio.kr.

Koncernen har herudover over for bankforbindelse stillet sikkerhed i materielle anlægsaktiver med regnskabsmæssig værdi på 25 mio.kr.

Visse maskiner samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 23,9 mio.kr.

19 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

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

20 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
FSV Invest ApS, Frederiksberg, Danmark

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
AgroSkandia Holding A/S	Lyngby-Taarbæk, Danmark	A/S	97,0
Berlin High End A/S	Frederiksberg, Danmark	A/S	36,4
COT Africa Ltd (under likvidation)	Mauritius	Ltd	50,0
Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG	Tyskland	GmbH	94,0
Zinnoweg ApS	Frederiksberg, Danmark	ApS	100,0
Wind Energy GmbH & Co. Vierte Bützow KG	Tyskland	GmbH	100,0
Wind Energy GmbH & Co. 1. Crussow KG	Tyskland	GmbH	60,0

Grundlaget for koncernforholdet med Berlin High End A/S er, at FSV Invest ApS besidder majoriteten af stemmerettighederne.

Dattervirksomheder udeholdt af konsolidering

COT Africa Ltd (under likvidation)

Dattervirksomheden COT Africa Ltd (under likvidation) er udeholdt af konsolideringen, idet den er vurderet som klart uvæsentlig for konsolideringen. (under likvidation)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(1.110)	(765)
Bruttoresultat		(1.110)	(765)
Personaleomkostninger	2	(1.006)	(1.014)
Driftsresultat		(2.116)	(1.779)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.403	78.782
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.284	357
Indtægter af andre finansielle aktiver		15.311	4.652
Andre finansielle indtægter	3	8.792	4.590
Nedskrivning af finansielle aktiver	4	(74)	(107)
Andre finansielle omkostninger	5	(2.380)	(3.286)
Resultat før skat		271.220	83.209
Skat af årets resultat	6	(9)	(792)
Årets resultat	7	271.211	82.417

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.340.226	1.084.874
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.718	91.182
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.200	2.200
Andre værdipapirer og kapitalandele		79.501	64.190
Finansielle aktiver	8	1.533.645	1.242.446
Anlægsaktiver		1.533.645	1.242.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.045
Andre tilgodehavender		57	0
Tilgodehavende skat		140	9
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	9
Tilgodehavender		197	1.063
Andre værdipapirer og kapitalandele		35.957	18.708
Værdipapirer og kapitalandele		35.957	18.708
Likvide beholdninger		1.374	11.958
Omsætningsaktiver		37.528	31.729
Aktiver		1.571.173	1.274.175

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		250	250
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		718	332
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.027.603	772.776
Overført overskud eller underskud		435.463	413.139
Egenkapital		1.464.034	1.186.497
Udskudt skat	9	41	41
Hensatte forpligtelser		41	41
Bankgæld		51.143	45.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		642	507
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.775	7.970
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.189	26.890
Anden gæld		1.349	7.242
Kortfristede gældsforpligtelser		107.098	87.637
Gældsforpligtelser		107.098	87.637
Passiver		1.571.173	1.274.175
Begivenheder efter balancedagen	1		
Dagsværdioplysninger	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	250	332	772.776	413.139	1.186.497
Valutakursreguleringer	0	0	2.341	0	2.341
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	386	0	0	386
Øvrige egenkapitalposter	0	0	3.599	0	3.599
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	(1.517)	1.517	0
Årets resultat	0	0	250.404	20.807	271.211
Egenkapital ultimo	250	718	1.027.603	435.463	1.464.034

Øvrige egenkapitalposter vedr. dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i datterselskab.

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Koncernen har via AgroSkandia Holding A/S dele af sin aktivitet beliggende i Kaliningrad, Rusland. Udbruddet af krig i Ukraine i februar 2022 og de indførte sanktioner overfor Rusland har påvirket denne del af koncernens aktiviteter. Situationen er blevet endda særdeles vanskelig som følge af bl.a. eksportforbud, begrænsede afsætningsmuligheder, vanskeligheder med indkøb af nødvendigt input til driften, forbud mod udførelse af valuta, stigende renter samt en meget volatil valuta (RUB). På trods af disse ganske betydelige vanskeligheder opretholdes driften dog i skaleret omfang, mens fremtidsmuligheder sonderes. FSV Invest ApS har i den forbindelse givet tilsagn om at støtte AgroSkandia Holding A/S i de løbende, kendte forpligtelser, men har til forskel fra tidligere år ikke givet ubegrænset støtteerklæring som følge af usikkerhederne, som krigen i Ukraine har affødt.

2 Personaleomkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	1.000	1.007
Andre omkostninger til social sikring	1	1
Andre personaleomkostninger	5	6
	1.006	1.014
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.210	1.190
	1.210	1.190

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3 angives vederlaget samlet for to ledelseskategorier.

3 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.812	3.602
Renteindtægter i øvrigt	0	3
Valutakursreguleringer	0	54
Dagsværdireguleringer	5.525	0
Øvrige finansielle indtægter	455	931
	8.792	4.590

4 Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver består af nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder.

5 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	311	304
Renteomkostninger i øvrigt	1.476	1.319
Valutakursreguleringer	2	29
Dagsværdireguleringer	0	890
Øvrige finansielle omkostninger	591	744
	2.380	3.286

6 Skat af årets resultat

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	801
Refusion i sambeskatning	9	(9)
	9	792

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Overført resultat	271.211	82.417
	271.211	82.417

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.
Kostpris primo	312.097	91.182	2.200	42.042
Tilgange	526	20.536	0	0
Kostpris ultimo	312.623	111.718	2.200	42.042
Opskrivninger primo	934.514	0	0	22.148
Valutakursreguleringer	(394)	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(354)	0	0	0
Andel af årets resultat	238.642	0	0	0
Udbytte	(818)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	15.311
Andre reguleringer	3.443	0	0	0
Opskrivninger ultimo	1.175.033	0	0	37.459
Nedskrivninger primo	(161.737)	0	0	0
Valutakursreguleringer	2.734	0	0	0
Andel af årets resultat	12.116	0	0	0
Udbytte	(699)	0	0	0
Andre reguleringer	156	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(147.430)	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.340.226	111.718	2.200	79.501
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	2.828		0	

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

9 Udskudt skat

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Tilgodehavender	41	41
Udskudt skat i alt	41	41

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bevægelser i året		
Primo	41	41
Ultimo	41	41

10 Dagsværdioplysninger

	Andre værdi- papirer og kapitalandele (Anlægs- aktiver) t.kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele (Omsætnings- aktiver) t.kr.
Dagsværdi ultimo	79.501	35.957
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	15.311	5.525

11 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har afgivet tilsagn om finansiel støtte til datterselskabet AgroSkandia Holding A/S.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabet Svenningsen Real Estate GmbH & Co. KG's mellemværende med Danske Bank A/S. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2021 et indestående på i alt 42 t.EUR.

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for datterselskabet AgroSkandia Holding A/S' mellemværende med Nordic Environment Finance Corporation. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2021 en gæld på i alt 29.507 t.kr. Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabet AgroSkandia Holding A/S's mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der stillet sikkerhed i værdipapirer med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 på 35.957 t.kr.

13 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til

salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af dagsværdireguleringer, renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

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

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

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

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

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

Materielle aktiver

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

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte

omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Biologiske aktiver

Biologiske aktiver, der omfatter levende dyr og planter, måles ved første indregning til kostpris, der for købte aktiver består af købsprisen tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

#Andre værdipapirer og kapitalandele måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles de andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som aktiverne vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle

værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

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

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.