

---

# ***Keglekær Holding, Vejle ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 31 88 07 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/6 2019

Hans Ole Lomholt Poulsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 15

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16

Noter til årsregnskabet 18

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Keglekær Holding, Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. juni 2019

## **Direktion**

Hans Ole Lomholt Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Keglekær Holding, Vejle ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Keglekær Holding, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 25. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

mne18619

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Keglekær Holding, Vejle ApS  
Keglekærvej 11  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 88 07 42  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Direktion**

Hans Ole Lomholt Poulsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	50.059	32.326	130.837	82.169	28.885
Resultat før finansielle poster	33.532	8.740	95.850	32.515	28.816
Resultat af finansielle poster	-7.340	5.342	2.477	-736	664
Årets resultat	20.324	13.115	91.694	24.754	18.412
<b>Balance</b>					
Balancesum	373.663	327.757	254.432	356.178	179.883
Egenkapital	210.871	186.331	171.358	97.741	76.012
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	25.957	18.112	20.495	18.117	17.197
- investeringsaktivitet	-41.072	-86.298	53.322	-20.366	-18.908
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-121.178	-103.726	-44.896	-2.469	-17.803
- finansieringsaktivitet	23.616	38.600	4.731	-8.425	3.863
Årets forskydning i likvider	8.501	-29.586	78.548	-10.674	2.152
Antal medarbejdere	25	27	56	77	85
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	9,0%	2,7%	37,7%	9,1%	16,0%
Soliditetsgrad	56,4%	56,9%	67,3%	27,4%	42,3%
Forrentning af egenkapital	10,2%	7,3%	68,1%	28,5%	28,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet består i salg og levering af bøger og av-materialer samt klargøringsløsninger til danske folke- og skolebiblioteker samt andre uddannelsesinstitutioner mv. Endvidere foretager koncernen investeringer indenfor ejendomme, IT udviklingsvirksomheder indenfor sundhedssektoren samt børnetøjsfirma.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

### Regnskabsberetning

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på TDKK 21.489 (2017: TDKK 13.116) tilhørende koncernen, og koncernens balance pr. 31. december 2018 viser en egenkapital på TDKK 212.036 (2017: TDKK 186.334). Årets resultat blev som forventet og anses som tilfredsstillende.

### Omstrukturering gennemført i regnskabsåret

#### Investering i datterselskaber

Koncernen har i regnskabsåret 2018 erhvervet 100 % af anparterne i Kanalhusene Horsens III ApS, der ejer byggeretter samt har indgået en betinget totalentrepriseaftale om opførelse af en ejendom med 35 beboelseslejligheder samt parkeringskælder, beliggende på Horsens havn.

#### Investering i investeringsejendomme

Koncernen har i regnskabsåret intensivert opbygning af en solid ejendomsportefølje af boligejendomme og har i regnskabsåret erhvervet yderligere ejendomme. Ejendommene er hovedsageligt beliggende i Østjylland.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

#### *Drift*

Idet samtlige landes kommuner har valgt at gå sammen i et nationalt SKI-udbud, vil den væsentligste del af koncernens forretning være relateret til dette udbud. Derfor er der særlige risici knyttet til kundeafhængigheden i forhold til SKI og evnen til at vinde hovedaftalerne på dette udbud.

I forhold til investeringsejendommene foreligger der en risiko i tomgang såfremt boligejendommene ikke løbende vedligeholdes og moderniseres. Koncernen har fokus på at sikre, at boligejendommene har en tidsmæssig standard, og ved genudlejning foretages der typisk en modernisering af lejemålene.

#### *Finansielle*

Koncernen er eksponeret for udsving i renteniveauet, hvilket kan få en negativ påvirkning på selskabets finansielle omkostninger. Til afdækning af renterisikoen har koncernen tegnet renteswaps på en andel af realkreditgælden.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning at der kan genereres et positivt resultat for regnskabsåret 2019, hvilket blandt andet afhænger af udviklingen i dagsværdien på koncernens investeringsejendomme.

## Eksternt miljø

Koncernen arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedernes drift. Der arbejdes løbende i optimeringer for at reducere virksomhedernes forbrug af elektricitet mv.

Det er ledelsens vurdering, at virksomhedernes drift i form af indkøb, forædling samt distribution af udlånsmaterialer har en begrænset miljøpåvirkning. Virksomhederne arbejder løbende på at nedbringe antallet af kørte kilometer til og fra virksomhedernes adresse, således at udledningen af CO<sub>2</sub> fra transportmidler reduceres.

## Redegørelse for samfundsansvar

Keglekær Holding, Vejle ApS tror på en bæredygtig udvikling. Ikke kun økonomisk, men også overfor mennesker og miljø.

Koncernen overvåger løbende relevante forhold i relation til samfundsansvar, herunder arbejdstagerforhold, miljøforhold og sociale forhold. Hvis der konstateres forhold, der kræver skærpet fokus, vil dette blive varetaget for at sikre et kontinuerligt fokus på koncernens samfundsansvar.

Koncernen arbejder kontinuerligt med at forbedre det sociale arbejdsmiljø med en positiv tilgang til mennesker og opgaver. Der arbejdes løbende med at kortlægge koncernens politikker inden for dette område.

Koncernens direktion søger til stadighed at sikre, at koncernens ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende, om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, årsregnskabsloven, koncernens vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse. På dette grundlag er der udviklet retningslinjer for ansvarligt ejerskab og god selskabsledelse, som vedligeholdes løbende for at sikre en aktiv, sikker og lønsom styring af koncernen.

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

Keglekær Holding, Vejle ApS ledes af ejeren som den eneste selskabsdeltager, virksomheden har som følge heraf ikke opstillet nogle måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i selskabets ledelse.

Keglekær Holding, Vejle ApS beskæftiger færre end 50 medarbejdere, og er dermed ikke forpligtet til at have nedfældet politikker for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer.

# **Ledelsesberetning**

## **Usædvanlige forhold**

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>36.662</b>	<b>29.107</b>	<b>4.652</b>	<b>2.175</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		13.397	3.219	-916	796
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.059</b>	<b>32.326</b>	<b>3.736</b>	<b>2.971</b>
Personaleomkostninger	3	-12.406	-17.574	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-3.130	-5.213	0	0
Andre driftsomkostninger		-991	-799	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33.532</b>	<b>8.740</b>	<b>3.736</b>	<b>2.971</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	8.641	7.863
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.116	2.558	0	0
Finansielle indtægter	5	2.983	3.999	6.518	6.450
Finansielle omkostninger	6	-14.439	-1.215	-4.950	-834
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.192</b>	<b>14.082</b>	<b>13.945</b>	<b>16.450</b>
Skat af årets resultat	7	-5.868	-967	-1.133	-1.350
<b>Årets resultat</b>		<b>20.324</b>	<b>13.115</b>	<b>12.812</b>	<b>15.100</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		235	4.632	0	0
Goodwill		1.000	3.027	0	0
Udviklingsprojekter under udførelse		0	2.775	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>1.235</b>	<b>10.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	9	0	16.892	0	0
Investeringsjendomme	10	187.611	144.879	3.500	12.000
Produktionsanlæg og maskiner	9	563	257	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	1.669	2.115	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	93	160	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	43.151	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>233.087</b>	<b>164.303</b>	<b>3.500</b>	<b>12.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	67.797	58.699
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	13.469	15.235	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	2.386	0	0	0
Andre tilgodehavender	13	6.601	9.146	5.001	7.546
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.456</b>	<b>24.381</b>	<b>72.798</b>	<b>66.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>256.778</b>	<b>199.118</b>	<b>76.298</b>	<b>78.245</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.597</b>	<b>2.437</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.649	20.595	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	123.450	77.158
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.925	20.724	2.248	1.923
Andre tilgodehavender		5.318	20.938	4.175	9.459
Udskudt skatteaktiv	18	405	203	27	0
Selskabsskat		450	971	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	8.086	7.769	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.833</b>	<b>71.200</b>	<b>129.900</b>	<b>88.540</b>
<b>Værdipapirer</b>	15	<b>17.396</b>	<b>13.253</b>	<b>12.051</b>	<b>13.253</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.059</b>	<b>41.749</b>	<b>7.410</b>	<b>23.292</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.885</b>	<b>128.639</b>	<b>149.361</b>	<b>125.085</b>
<b>Aktiver</b>		<b>373.663</b>	<b>327.757</b>	<b>225.659</b>	<b>203.330</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	7.708	0
Reserve for udviklingsomkostninger		0	6.447	0	0
Overført resultat		199.906	181.505	192.198	191.094
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000	0	4.000	0
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af morderselskabet</b>		<b>204.031</b>	<b>188.077</b>	<b>204.031</b>	<b>191.219</b>
Minoritetsinteresser		6.840	-1.746	0	0
<b>Egenkapital</b>	16	<b>210.871</b>	<b>186.331</b>	<b>204.031</b>	<b>191.219</b>
Hensættelse til udskudt skat	18	6.305	392	0	175
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	5.023	4.566
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.305</b>	<b>392</b>	<b>5.023</b>	<b>4.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter		112.333	98.445	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>112.333</b>	<b>98.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2018	2017	2018	2017
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.385	2.177	0	0
Kreditinstitutter		7.294	501	0	48
Modtagne forudbetalinger fra kunder		793	1.481	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.629	12.975	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.071	3.521
Gæld til associerede virksomheder		40	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		753	498	436	137
Selskabsskat		5.049	4.537	3.045	3.615
Anden gæld		10.419	10.725	53	49
Periodeafgrænsningsposter	20	8.792	9.695	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.154</b>	<b>42.589</b>	<b>16.605</b>	<b>7.370</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>156.487</b>	<b>141.034</b>	<b>16.605</b>	<b>7.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>373.663</b>	<b>327.757</b>	<b>225.659</b>	<b>203.330</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	17				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				



# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	0	6.447	181.505	0	188.077	-1.746	186.331
Afgang i årets løb	0	0	0	0	0	0	2.727	2.727
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.489	0	1.489	0	1.489
Årets af- og nedskrivning	0	0	-6.447	6.447	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	10.465	4.000	14.465	5.859	20.324
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199.906</b>	<b>4.000</b>	<b>204.031</b>	<b>6.840</b>	<b>210.871</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125	0	0	191.094	0	191.219	0	191.219
Årets resultat	0	7.708	0	1.104	4.000	12.812	0	12.812
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>7.708</b>	<b>0</b>	<b>192.198</b>	<b>4.000</b>	<b>204.031</b>	<b>0</b>	<b>204.031</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		20.324	13.115
Reguleringer	21	7.971	-2.733
Ændring i driftskapital	22	10.984	3.072
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>39.279</b>	<b>13.454</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.983	3.927
Renteudbetalinger og lignende		-14.439	-1.114
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>27.823</b>	<b>16.267</b>
Betalt selskabsskat		-1.866	1.845
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>25.957</b>	<b>18.112</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-511	-3.617
Køb af materielle anlægsaktiver		-121.178	-103.726
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-557	-4.438
Salg af materielle anlægsaktiver		88.515	25.222
Køb af virksomhed		-10.060	0
Salg af aktier i datter- og associerede virksomhed		2.719	261
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-41.072</b>	<b>-86.298</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.177	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-2.244
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-15.681
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		16.273	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		6.793	56.525
Minoritetsinteresser		2.727	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>23.616</b>	<b>38.600</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>8.501</b>	<b>-29.586</b>
Likvider 1. januar		54.954	84.540
<b>Likvider 31. december</b>		<b>63.455</b>	<b>54.954</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		TDKK	TDKK
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		46.059	41.749
Værdipapirer		17.396	13.253
Kassekredit		0	-48
<b>Likvider 31. december</b>		<b><u>63.455</u></b>	<b><u>54.954</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af koncernens investeringsejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes værdi. Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode, vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdiansættelsen af ejendommene.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	11.328	19.444	0	0
Pensioner	813	1.480	0	0
Andre omkostninger til social sikring	265	254	0	0
Andre personaleomkostninger	0	4	0	0
	<b>12.406</b>	<b>21.182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til udviklingsaktiver	0	-3.608	0	0
	<b>12.406</b>	<b>17.574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2.310	4.078	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	820	1.135	0	0
	<b>3.130</b>	<b>5.213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der specificeres således:				
Færdiggjorte udviklingsprojekter	283	1.135	0	0
Goodwill	2.027	2.943	0	0
Bygninger	300	400	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	208	331	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	290	389	0	0
Indretning af lejede lokaler	22	15	0	0
	<b>3.130</b>	<b>5.213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	5.148	3.077
Andre finansielle indtægter	2.983	3.999	1.370	3.373
	<b>2.983</b>	<b>3.999</b>	<b>6.518</b>	<b>6.450</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	9.957	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	4.482	1.215	55	834
Kursreguleringer omkostninger	0	0	4.895	0
	<b>14.439</b>	<b>1.215</b>	<b>4.950</b>	<b>834</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	2.899	1.673	1.369	1.750
Årets udskudte skat	3.064	-163	-202	175
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-95	-543	-34	-575
	<b>5.868</b>	<b>967</b>	<b>1.133</b>	<b>1.350</b>

## 8 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Goodwill	Udviklingsprojekter under udførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	8.609	43.284	2.775
Tilgang i årets løb	511	0	0
Afgang i årets løb	-5.558	0	-2.775
Kostpris 31. december	<b>3.562</b>	<b>43.284</b>	<b>0</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.977	40.257	0
Årets afskrivninger	282	2.027	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-932	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>3.327</b>	<b>42.284</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>235</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>

Udviklingsprojekter vedrører udvikling af nye versioner af selskabets software-produkter. Softwaren er lanceret på det danske marked, og salgsudviklingen følger salgsforventningerne.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Produktionsan- læg og maski- ner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	21.364	10.194	3.835	93	141
Tilgang i årets løb	0	517	0	0	43.151
Afgang i årets løb	-21.364	0	-597	0	-141
Kostpris 31. december	0	10.711	3.238	93	43.151
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.472	9.939	1.720	0	0
Årets afskrivninger	0	209	290	0	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-4.472	0	-441	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0	10.148	1.569	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>563</b>	<b>1.669</b>	<b>93</b>	<b>43.151</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Koncern</b>	<b>Moderselskab</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	147.705	11.204
Tilgang i årets løb	93.260	29.877
Afgang i årets løb	-58.506	-37.461
Kostpris 31. december	<u>182.459</u>	<u>3.620</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.826	796
Årets værdireguleringer	13.397	-916
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-5.419	0
Værdireguleringer 31. december	<u>5.152</u>	<u>-120</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>187.611</u></b>	<b><u>3.500</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på konkrete handler, aktuelle salgsværdier og sammenlignelige transaktioner på markedet. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav i intervallet 4,5 - 5,60 %.



# Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2018	2017
	TDKK	TDKK
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	55.066	55.086
Afgang i årets løb	0	-20
Kostpris 31. december	<u>55.066</u>	<u>55.066</u>
Værdireguleringer 1. januar	-933	6.550
Årets afgang	0	-346
Årets resultat	9.641	8.863
Udbytte til moderselskabet	0	-15.000
Afskrivning på goodwill	-1.000	-1.000
Værdireguleringer 31. december	<u>7.708</u>	<u>-933</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>5.023</u>	<u>4.566</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>67.797</u></b>	<b><u>58.699</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Flex-Vejle ApS	Vejle	125	100%	-216	-13
Ejendomsselskabet					
Jernbanegade 13 ApS	Vejle	50	51%	-4.508	-675
Vejlehuset ApS	Vejle	125	100%	-2.508	-100
BibMedia A/S	Ballerup	5.225	100%	33.617	308
Hørning Storparel 2 D ApS	Vejle	80	100%	9.107	27
Hørning Storparcel 2 G					
ApS	Vejle	80	100%	9.064	1.405
Hørning Storparcel 2 I ApS	Vejle	80	100%	3.765	123
Annex Ejendomme A/S	Vejle	500	60%	18.738	13.725
Emento Holding ApS					
(datterselskab af BibMedia					
A/S)	Aarhus	300	63%	4.230	1.912
Aczept IT					
IVS(Datterseselskab af					
BibMedia A/S)	Herlev	300	60%	1	0

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018 TDKK	2017 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	14.365	9.927	40	40
Tilgang i årets løb	557	4.438	0	0
Afgang i årets løb	-5.620	0	0	0
Kostpris 31. december	9.302	14.365	40	40
Værdireguleringer 1. januar	870	-2.082	-111	-435
Årets resultat	1.639	3.946	6	324
Afskrivning på goodwill	-1.243	-1.209	0	0
Andre reguleringer	0	215	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	2.901	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	4.167	870	-105	-111
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	0	65	71
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.469</b>	<b>15.235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Mølholm Landevej 80 ApS	Vejle	80	50%
Redia A/S (associeret selskab til BibMedia A/S)	Aarhus	609	30%
The New ApS (associeret selskab til BibMedia A/S)	Vejle	200	33%
Journal A/S (associeret selskab til BibMedia A/S)	Aarhus	1250	33%
Pæregaard Skov ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	125	50%
Faber Bolig A/S (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Horsens	500	50%

# Noter til årsregnskabet

## 13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab
	Tilgodehaver i associerede virksomheder	Andre tilgodehaver	Andre tilgodehaver
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.267	9.146	7.546
Tilgang i årets løb	1.219	7.365	2.205
Afgang i årets løb	-100	-2.950	-2.950
Kostpris 31. december	<u>2.386</u>	<u>13.561</u>	<u>6.801</u>
Årets nedskrivninger	0	6.960	1.800
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>6.960</u>	<u>1.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.386</u></b>	<b><u>6.601</u></b>	<b><u>5.001</u></b>

## 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger vedrørende vareforbrug samt øvrige forudbetalte omkostninger.

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15 Værdipapirer</b>				
Aktier	<u>17.396</u>	<u>13.253</u>	<u>12.051</u>	<u>13.253</u>
	<b><u>17.396</u></b>	<b><u>13.253</u></b>	<b><u>12.051</u></b>	<b><u>13.253</u></b>

## 16 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt TDKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>17 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000	0	4.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	7.708	-6.115
Øvrige lovpligtige reserver	0	3.591	0	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	5.859	-1.985	0	0
Overført resultat	10.465	11.509	1.104	21.215
	<b>20.324</b>	<b>13.115</b>	<b>12.812</b>	<b>15.100</b>

### 18 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	189	-1.504	175	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	6.029	-163	-202	175
Modtaget Skatte kreditordning	-318	1.856	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>5.900</b>	<b>189</b>	<b>-27</b>	<b>175</b>

### 19 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	101.201	24.609	0	0
Mellem 1 og 5 år	11.132	73.836	0	0
Langfristet del	112.333	98.445	0	0
Inden for 1 år	2.385	2.177	0	0
	<b>114.718</b>	<b>100.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under kortfristede forpligtelser, TDKK 8.792 (2017: TDKK 9.695), består af modtagne indbetalinger fra kunder med tidsskriftsabonnement, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

	Koncern	
	2018 TDKK	2017 TDKK
<b>21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2.983	-3.999
Finansielle omkostninger	14.439	1.215
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	2.808	5.214
Værdiregulering af investeringsaktiver	-13.197	-3.220
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.116	-2.558
Skat af årets resultat	5.868	967
Andre reguleringer	5.152	-352
	<b>7.971</b>	<b>-2.733</b>
<b>22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	840	320
Ændring i tilgodehavender	16.132	-807
Ændring i kortfristede forpligtelser	-5.988	3.559
	<b>10.984</b>	<b>3.072</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	187.611	161.771	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Virksomhedspant nom. TDKK 45.000 i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig værdi på	13.649	20.595	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 54.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	25.417	0	0	0

# Noter til årsregnskabet

## 23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Selskaberne i koncernen hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty skat og renteskat.

Koncernens selskaber har indgået operationelle lejekontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på TDKK 770. Lejekontrakterne har en restløbetid på 9-30 måneder med en samlet nominal restlejeydelse på TDKK 1.448.

Moderselskabet har på vegne af dattervirksomhederne Vejlehuset ApS, Annex Ejendomme A/S og Kanalhusene Horsens III ApS afgivet solidarisk selvskyldner kautions samt til det ikke koncernforbundte selskab Bjørnholt Holding ApS. Ligeledes har moderselskabet afgivet finansiel støtteerklæring overfor dattervirksomhederne Flex-Vejle ApS, Vejlehuset ApS og Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS.

## 24 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Hans Ole Lomholt Poulsen

Direktør

#### Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er gennemført på normale markedsvilkår. Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98 c, stk. 7, er oplysninger om transaktioner med nærtstående parter ikke oplyst.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Keglekær Holding, Vejle ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.



# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Virksomhedssammenslutninger**

#### ***Virksomhedsovertagelser***

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

#### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

#### **Leasing**

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Ved salg af abonnementer indtægtsføres over abonnementsperioden.

Nettoomsætningen relateret til lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klar definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekter, herunder gager og afskrivninger. Immaterielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Et beløb svarende til de aktiverede udviklingsomkostninger i balancen afholdt efter 1. januar 2016 indregnes i posten "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven formindskes i værdi som følge af afskrivningerne.

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25-52 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

### Varebeholdninger

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgskostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelses-

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

omkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i branchen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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

# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.



# Noter til årsregnskabet

## 25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$