

---

# ***Keglekær Holding, Vejle ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 31 88 07 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /7 2022

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 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juli 2022

## Direktion

Hans Ole Lomholt Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Keglekær Holding, Vejle ApS

## Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

### 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Keglekær Holding, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

### Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

#### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Trekantområdet, den 7. juli 2022

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

## **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				
	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	58.392	88.197	36.740	50.059	32.326
Resultat før finansielle poster	24.695	72.775	22.828	33.532	8.740
Resultat af finansielle poster	13.643	16.258	18.189	-7.340	5.342
Årets resultat	29.758	73.498	35.884	20.324	13.115
<b>Balance</b>					
Balancesum	781.503	717.850	492.040	373.663	327.757
Egenkapital	340.476	312.884	241.205	210.871	186.331
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	10.963	27.982	6.066	25.957	18.112
- investeringsaktivitet	-58.733	-115.032	-93.215	-41.072	-86.298
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-57.421	-179.713	-108.044	-121.178	-103.726
- finansieringsaktivitet	8.809	123.161	81.936	23.616	38.600
Årets forskydning i likvider	-38.961	36.111	-5.213	8.501	-29.586
Antal medarbejdere	74	31	26	25	27
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	3,2%	10,1%	4,6%	9,0%	2,7%
Soliditetsgrad	43,6%	43,6%	49,0%	56,4%	56,9%
Forrentning af egenkapital	9,1%	26,5%	15,9%	10,2%	7,3%



# 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 året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 29.758, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 340.476.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i regnskabsåret fortsat opbygning af en solid ejendomsportefølje af boligejendomme og har i regnskabsåret erhvervet yderligere ejendomme. Ejendommene er hovedsageligt beliggende i Østjylland. Driften og udviklingen af koncernens ejendomme er gået som forventet.

Koncernens aktiviteter inden for salg og levering af bøger og av-materialer samt klargøringsløsninger til danske folke- og skolebiblioteker samt andre uddannelsesinstitutioner mv. ligger i datterselskabet BibMedia A/S. BibMedia A/S lykkedes med at få tildelt delaftale 1 på SKI's nationale udbud, og kontrakten havde opstart den 16. august 2021. BibMedia A/S har i regnskabsåret gennemført opkøb af virksomheden Audio Visionary Music A/S' biblioteksforretning og efterfølgende foretaget en flytning af aktiviteten fra Aarhus til BibMedia A/S' eksisterende produktionsenhed i Odense. Opkøbet har medført en pæn aktivitetsstigning i 2021.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen fortsætter fokus på udvikling af ejendomsporteføljen med fokus på optimering af porteføljen og udvikling af relevante projekter. Der forventes en stabil indtjening på niveau med tidligere år, samt yderligere investeringer i både køb og udvikling.

BibMedia A/S forventer at generere et positivt resultat efter skat på niveau med regnskabsåret 2021.

## 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.

# Ledelsesberetning

## Videnressourcer

Koncernen er afhængig af kompetente medarbejdere til fortsat udvikling af koncernens aktiviteter, og man er således opmærksom på løbende at tiltrække og fastholde medarbejdere med rette kompetencer. Dette via individuelle karriereforløb, fokus på koncernens mål og uddannelse.

## 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.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>55.500</b>	<b>33.145</b>	<b>1.351</b>	<b>-120</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.892	55.052	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>58.392</b>	<b>88.197</b>	<b>1.351</b>	<b>-120</b>
Personaleomkostninger	3	-24.908	-14.447	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-7.083	-898	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.706	-77	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>24.695</b>	<b>72.775</b>	<b>1.351</b>	<b>-120</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	12.670	40.881
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	4.914	17.730	202	97
Finansielle indtægter	5	13.340	5.592	15.035	8.112
Finansielle omkostninger	6	-4.611	-7.064	-669	-533
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.338</b>	<b>89.033</b>	<b>28.589</b>	<b>48.437</b>
Skat af årets resultat	7	-8.580	-15.535	-3.507	-1.641
<b>Årets resultat</b>		<b>29.758</b>	<b>73.498</b>	<b>25.082</b>	<b>46.796</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		17	29	0	0
Erhvervede licenser		450	499	0	0
Goodwill		17.050	0	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>17.517</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	9	4.924	4.738	0	0
Investeringsejendomme	10	532.057	502.472	5.718	5.718
Produktionsanlæg og maskiner	9	1.220	578	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	3.135	2.751	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	0	2	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	9	1.496	9	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>542.832</b>	<b>510.550</b>	<b>5.718</b>	<b>5.718</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	123.406	111.023
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	56.474	51.539	314	112
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	1.146	1.102	0	0
Deposita	13	105	105	0	0
Andre tilgodehavender	13	20.595	7.782	1.925	7.082
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>78.320</b>	<b>60.528</b>	<b>125.645</b>	<b>118.217</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>638.669</b>	<b>571.606</b>	<b>131.363</b>	<b>123.935</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.863	877	0	0
Varer under fremstilling		275	219	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		6.184	6.565	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.322</b>	<b>7.661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.213	30.394	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	126.441	84.695
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.030	2.498	2.548	2.498
Andre tilgodehavender		1.955	869	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	14	143	0	143	0
Periodeafgrænsningsposter	15	5.657	5.729	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.998</b>	<b>39.490</b>	<b>129.132</b>	<b>87.193</b>
<b>Værdipapirer</b>	16	<b>54.840</b>	<b>45.956</b>	<b>49.311</b>	<b>41.365</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.674</b>	<b>53.137</b>	<b>8.486</b>	<b>39.045</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>142.834</b>	<b>146.244</b>	<b>186.929</b>	<b>167.603</b>
<b>Aktiver</b>		<b>781.503</b>	<b>717.850</b>	<b>318.292</b>	<b>291.538</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	18	125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	63.713	51.006
Reserve for sikringstransaktioner		172	109	0	0
Overført resultat		288.697	268.841	225.156	215.944
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.200	0	3.200	2.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>292.194</b>	<b>269.075</b>	<b>292.194</b>	<b>269.075</b>
Minoritetsinteresser		48.282	43.809	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>340.476</b>	<b>312.884</b>	<b>292.194</b>	<b>269.075</b>
Hensættelse til udskudt skat	20	22.545	21.010	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	4.628	4.952
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.545</b>	<b>21.010</b>	<b>4.628</b>	<b>4.952</b>
Gæld til realkreditinstitutter		308.654	315.856	0	0
Leasingforpligtelser		84	0	0	0
Anden gæld		796	658	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	21	<b>309.534</b>	<b>316.514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 31. december

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	21	6.629	8.300	0	0
Kreditinstitutter		28.007	8.364	0	0
Leasingforpligtelser	21	164	209	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.602	3.862	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.580	19.084	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	16.008	15.649
Gæld til associerede virksomheder		41	41	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	167	0	127
Selskabsskat		10.115	5.208	4.773	1.546
Deposita		4.816	0	0	0
Anden gæld	21	14.337	15.032	689	189
Periodeafgrænsningsposter	23	5.657	7.175	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>108.948</b>	<b>67.442</b>	<b>21.470</b>	<b>17.511</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>418.482</b>	<b>383.956</b>	<b>21.470</b>	<b>17.511</b>
<b>Passiver</b>		<b>781.503</b>	<b>717.850</b>	<b>318.292</b>	<b>291.538</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Begivenheder efter balancedagen	2				
Resultatdisponering	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	26				
Nærtstående parter	27				
Anvendt regnskabspraksis	28				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Egenkapital			I alt
	Selskabskapital				Foreslået udbytte for regnskabsåret	ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	0	109	268.841	0	269.075	43.809	312.884
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	-181	0	0	-181	0	-181
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	244	0	0	244	0	244
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-2.026	0	-2.026	-203	-2.229
Årets resultat	0	0	0	21.882	3.200	25.082	4.676	29.758
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>288.697</b>	<b>3.200</b>	<b>292.194</b>	<b>48.282</b>	<b>340.476</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125	51.006	0	215.944	2.000	269.075	0	269.075
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	37	0	0	0	37	0	37
Årets resultat	0	12.670	0	9.212	3.200	25.082	0	25.082
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>63.713</b>	<b>0</b>	<b>225.156</b>	<b>3.200</b>	<b>292.194</b>	<b>0</b>	<b>292.194</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		29.758	73.498
Reguleringer	24	-872	-55.131
Ændring i driftskapital	25	-6.434	14.003
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>22.452</b>	<b>32.370</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.958	785
Renteudbetalinger og lignende		-4.621	-3.826
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>20.789</b>	<b>29.329</b>
Betalt selskabsskat		-9.826	-1.347
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>10.963</b>	<b>27.982</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-140	-439
Køb af materielle anlægsaktiver		-57.421	-179.713
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-52.577	0
Salg af materielle anlægsaktiver		40.823	65.120
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		10.582	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-58.733</b>	<b>-115.032</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.873	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		19.643	-37.863
Nedbringelse af leasingforpligtelser		39	209
Transaktioner med associerede virksomheder		0	1
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	162.814
Betalt udbytte		-2.000	-2.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>8.809</b>	<b>123.161</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-38.961</b>	<b>36.111</b>
Likvider 1. januar		99.093	58.242
Kursregulering omsætningsværdipapirer		10.382	4.740
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.514</b>	<b>99.093</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		15.674	53.137
Værdipapirer		54.840	45.956
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.514</b>	<b>99.093</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

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

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	22.296	13.144	0	0
Pensioner	1.468	846	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.133	389	0	0
Andre personaleomkostninger	11	68	0	0
	<b>24.908</b>	<b>14.447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>74</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel af overskud i associerede virksomheder	10.344	17.730	202	97
Andel af underskud i associerede virksomheder	-5.430	0	0	0
	<b>4.914</b>	<b>17.730</b>	<b>202</b>	<b>97</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.883	3.020
Renteindtægter associerede virksomheder	51	433	0	0
Andre finansielle indtægter	13.278	5.069	12.152	5.020
Valutakursreguleringer	11	90	0	72
	<b>13.340</b>	<b>5.592</b>	<b>15.035</b>	<b>8.112</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	3.226	0	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	313	381
Andre finansielle omkostninger	4.611	3.838	356	152
	<b>4.611</b>	<b>7.064</b>	<b>669</b>	<b>533</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	8.504	4.599	3.507	1.641
Årets udskudte skat	105	11.024	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	-88	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-35	0	0	0
	<b>8.580</b>	<b>15.535</b>	<b>3.507</b>	<b>1.641</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Færdiggjorte ud- viklingsprojekter	Erhvervede licenser	Goodwill
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	743	2.721	42.377
Tilgang i årets løb	0	140	22.800
Afgang i årets løb	0	-63	0
Kostpris 31. december	<u>743</u>	<u>2.798</u>	<u>65.177</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	714	2.222	42.377
Årets afskrivninger	12	171	5.750
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-45	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>726</u>	<u>2.348</u>	<u>48.127</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>450</u></b>	<b><u>17.050</u></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	4.823	8.763	4.742	66	9
Tilgang i årets løb	393	723	1.222	0	1.487
Afgang i årets løb	0	-421	-142	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	-50	0	0
Kostpris 31. december	5.216	9.065	5.772	66	1.496
Ned- og afskrivninger 1. januar	85	8.185	1.991	64	0
Årets afskrivninger	207	81	858	2	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-421	-141	0	0
Overførsler i årets løb	0	0	-71	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	292	7.845	2.637	66	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.924</b>	<b>1.220</b>	<b>3.135</b>	<b>0</b>	<b>1.496</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	409.518	5.718
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	4.974	0
Tilgang i årets løb	48.622	0
Afgang i årets løb	-37.127	0
Kostpris 31. december	<u>425.987</u>	<u>5.718</u>
Værdireguleringer 1. januar	92.954	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	13.331	0
Årets værdireguleringer	2.892	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.107	0
Værdireguleringer 31. december	<u>106.070</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>532.057</u></b>	<b><u>5.718</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>144</u>	<u>0</u>

### 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. Koncernens investeringsejendomme består ligeledes af grundarealer som forventes udviklet til boligudlejningsejendomme. Værdiansættelsen af grundarealerne tager udgangspunkt i handel mellem eksterne parter.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav i intervallet 3,25 - 6,1 %.

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	532.057	502.472
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.892	55.052

## Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>11 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	55.066	55.066
Kostpris 31. december	55.066	55.066
Værdireguleringer 1. januar	51.005	18.016
Årets resultat	12.670	40.881
Udbytte til moderselskabet	0	-8.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	38	108
Værdireguleringer 31. december	63.713	51.005
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.627	4.952
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>123.406</b>	<b>111.023</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Flex-Vejle ApS	Vejle	125	100%
Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS	Vejle	50	51%
Vejlehuset ApS	Vejle	125	100%
BibMedia A/S	Ballerup	5.225	100%
Hørning Storparel 2 D ApS	Vejle	80	100%
Hørning Storparcel 2 G ApS	Vejle	80	100%
Hørning Storparcel 2 I ApS	Vejle	80	100%
Annex Ejendomme A/S	Vejle	500	60%
Kanalhusene Horsens III ApS (Datterselskab af Annex Ejendomme A/S)	Vejle	50	60%
Tunøgade, Horsens ApS (Datterselskab af Annex Ejendomme A/S)	Vejle	80	60%
Strandgaderne G-H ApS (Datterselskab af Annex Ejendomme A/S)	Vejle	40	60%
Juelsminde Kyst ApS (Datterselskab af Annex Ejendomme A/S)	Vejle	50	60%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>12 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	13.945	13.876	40	40
Tilgang i årets løb	21	2.060	0	0
Afgang i årets løb	0	-1.991	0	0
Kostpris 31. december	13.966	13.945	40	40
Værdireguleringer 1. januar	37.594	21.802	72	-25
Årets afgang	0	801	0	0
Årets resultat	4.423	16.426	202	97
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	150	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	469	0	0	0
Afskrivning på goodwill	-128	-1.435	0	0
Værdireguleringer 31. december	42.508	37.594	274	72
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.474</b>	<b>51.539</b>	<b>314</b>	<b>112</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	28%
Pæregaard Skov ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	175	50%
Faber Bolig A/S (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Horsens	500	50%
Lodden Næstved ApS (associeret selskab til Annex Ejendomme A/S)	Vejle	40	50%



## Noter til årsregnskabet

### 13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>			<u>Moderselskab</u>
	Tilgodehaven-	Deposita	Andre tilgodeha-	Andre tilgodeha-
	der i associe-		vender	vender
	der	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.102	105	10.582	10.582
Tilgang i årets løb	44	0	20.595	1.925
Afgang i årets løb	0	0	-10.582	-10.582
Kostpris 31. december	<u>1.146</u>	<u>105</u>	<u>20.595</u>	<u>1.925</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	0	2.800	2.800
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-2.800	-2.800
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.146</u></b>	<b><u>105</u></b>	<b><u>20.595</u></b>	<b><u>1.925</u></b>

### 14 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Direktion	Direktion
	TDKK	TDKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>143</u>	<u>143</u>
Lån tilbagebetalt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets tilskrevne rente	<u>10</u>	<u>10</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>9,55%</u>	<u>9,55%</u>

### 15 Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>16 Værdipapirer</b>				
Aktier	54.840	45.956	49.311	41.365
	<b>54.840</b>	<b>45.956</b>	<b>49.311</b>	<b>41.365</b>

### 17 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
<b>Koncern</b>		
Aktier til dagsværdi	10.382	54.840
<b>Moderselskab</b>		
Aktier til dagsværdi	9.444	49.311

### 18 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>19 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.200	0	3.200	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	12.670	8.375
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.676	26.702	0	0
Overført resultat	21.882	46.796	9.212	36.421
	<b>29.758</b>	<b>73.498</b>	<b>25.082</b>	<b>46.796</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>20 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	21.010	9.186	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	124	11.824	0	0
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	2.527	0	0	0
Regulering vedr. tidligere års udskudt skat	-1.116	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>22.545</b>	<b>21.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 21 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	290.784	298.086	0	0
Mellem 1 og 5 år	17.870	17.770	0	0
Langfristet del	308.654	315.856	0	0
Inden for 1 år	6.629	8.300	0	0
	<b>315.283</b>	<b>324.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Leasingforpligtelser

Mellem 1 og 5 år	84	0	0	0
Langfristet del	84	0	0	0
Inden for 1 år	164	209	0	0
	<b>248</b>	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	796	658	0	0
Langfristet del	796	658	0	0
Inden for 1 år	854	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	13.483	15.032	689	189
Kortfristet del	14.337	15.032	689	189
	<b>15.133</b>	<b>15.690</b>	<b>689</b>	<b>189</b>

# Noter til årsregnskabet

## 22 Afledte finansielle instrumenter

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 57 måneder. I aftalerne byttes en rente på -0,1733% med en fast rente på 1,25% på lån med en hovedstol på TDKK 11.402. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets løbetid på 57 måneder. Dagsværdien af renteswap udgør på balancedagen TDKK 279.

### Koncern

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Værdiregule- ring, egen- kapital	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK	TDKK
Renteswap	0	63	279

## 23 Periodeafgrænsningsposter

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

## 24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-13.340	-5.592
Finansielle omkostninger	4.611	7.064
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	7.083	-54.408
Værdiregulering af investeringsaktiver	-2.892	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.914	-17.730
Skat af årets resultat	8.580	15.535
	<b>-872</b>	<b>-55.131</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Koncern</b>	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-661	-6.024
Ændring i tilgodehavender	-24.508	5.528
Ændring i kortfristede forpligtelser	18.672	14.318
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	63	181
	<b>-6.434</b>	<b>14.003</b>

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde, bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	473.468	493.130	0	0
--	---------	---------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Virksomhedspant nom. TDKK 61.000 i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig værdi på	48.882	15.004	0	0
--	--------	--------	---	---

Pantsatte værdipapirdepotkonti	17.181	39.234	17.181	536
--------------------------------	--------	--------	--------	-----

### Kautions- og garantiforpligtelser

Via selskabets bankforbindelse er der afgivet betalingsgaranti	0	951	0	0
--	---	-----	---	---

### Andre eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser, uopsigelighed til 31/12/2020 og herefter 6 måneders opsigelse	1.640	244	0	0
--	-------	-----	---	---

# Noter til årsregnskabet

## 26 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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.

Moderselskabet har på vegne af dattervirksomhederne Annex Ejendomme A/S og Kanalhusene Horsens III ApS afgivet solidarisk selvskyldnerkaution. Ligeledes har moderselskabet afgivet finansiel støtteerklæring overfor dattervirksomhederne Flex-Vejle ApS og Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS.

Datterselskabet Bibmedia A/S har på vegne af associeret selskab afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, som er begrænset til 550 T.DKK.

## 27 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

## 28 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 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

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Virksomhedssammenslutninger

#### **Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere**

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuelforpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018**

Virksomhedsovertagelser, der er gennemført før den 1. juli 2018, behandles med visse undtagelser efter samme regnskabspraksis som virksomhedssammenslutninger gennemført den 1. juli 2018 eller senere. De væsentligste undtagelser er:

- Identificerede aktiver og forpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes alene, såfremt de er sandsynlige.
- Identificerede eventuelforpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes ikke i koncernbalancen.
- Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår,



# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

- Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indgår som en del af kostprisen.
- Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.
- Ved trinvis erhvervelse medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultat-disponeringen 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.

### *Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018*

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

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

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### 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.

Ejendommens 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

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, 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 4 år.

# Noter til årsregnskabet

## 28 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.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

## Noter til årsregnskabet

### 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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	15-50 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-16 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 hen-

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lægges 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 og deposita.

### Varebeholdninger

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

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 28 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$