
Keglekær Holding, Vejle ApS

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 31 88 07 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/6 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Keglekær Holding, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 29. juni 2021

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				
	2020 TDKK	2019 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	88.197	36.740	50.059	32.326	130.837
Resultat før finansielle poster	72.775	22.828	33.532	8.740	95.850
Resultat af finansielle poster	16.258	18.189	-7.340	5.342	2.477
Årets resultat	73.498	35.884	20.324	13.115	91.694
Balance					
Balancesum	717.713	492.040	373.663	327.757	254.432
Egenkapital	312.884	241.205	210.871	186.331	171.358
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	27.982	6.066	25.957	18.112	20.495
- investeringsaktivitet	-115.032	-93.215	-41.072	-86.298	53.322
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-179.713	-108.044	-121.178	-103.726	-44.896
- finansieringsaktivitet	123.161	81.936	23.616	38.600	4.731
Årets forskydning i likvider	36.111	-5.213	8.501	-29.586	78.548
Antal medarbejdere	31	26	25	27	56
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	10,1%	4,6%	9,0%	2,7%	37,7%
Soliditetsgrad	43,6%	49,0%	56,4%	56,9%	67,3%
Forrentning af egenkapital	26,5%	15,9%	10,2%	7,3%	68,1%

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 2020 udviser et overskud på TDKK 73.498, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 312.884.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i regnskabsåret intensiveret 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. har været præget af opskalering. Resultatet for 2020 udgjorde således et mindre underskud, hvilket er på niveau med det forventede.

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.

Desuden vil det være uundgåeligt, at BibMedia i et vist omfang vil blive ramt indtjeningsmæssigt af denne nationale 2. nedlukning, og de økonomiske effekter kan ikke for nuværende estimeres pålideligt. Direktionen forventer fortsat et mindre positivt resultat for regnskabsåret 2021.

Forskning og udvikling

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 CO₂ 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	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		33.145	23.429	-120	180
Værdireguleringer af investeringsaktiver		55.052	13.311	0	0
Bruttofortjeneste		88.197	36.740	-120	180
Personaleomkostninger	2	-14.447	-12.087	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-898	-1.825	0	0
Andre driftsomkostninger		-77	0	0	0
Resultat før finansielle poster		72.775	22.828	-120	180
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	40.881	20.308
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	17.730	18.523	97	15
Finansielle indtægter	4	5.592	1.728	8.112	5.301
Finansielle omkostninger	5	-7.064	-2.062	-533	-487
Resultat før skat		89.033	41.017	48.437	25.317
Skat af årets resultat	6	-15.535	-5.133	-1.641	-1.178
Årets resultat		73.498	35.884	46.796	24.139

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		29	193	0	0
Erhvervede licenser		499	0	0	0
Goodwill		0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	528	193	0	0
Grunde og bygninger	8	4.738	0	0	0
Investeringsejendomme	9	502.472	256.343	5.718	5.718
Produktionsanlæg og maskiner	8	578	516	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.751	2.623	0	0
Indretning af lejede lokaler	8	2	220	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	8	9	81.744	0	0
Materielle anlægsaktiver		510.550	341.446	5.718	5.718
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	111.023	78.327
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	51.539	35.678	112	15
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	1.102	0	0	0
Deposita	12	105	0	0	0
Andre tilgodehavender	12	7.782	12.893	7.082	7.073
Finansielle anlægsaktiver		60.528	48.571	118.217	85.415
Anlægsaktiver		571.606	390.210	123.935	91.133
Råvarer og hjælpematerialer		877	1.638	0	0
Varer under fremstilling		219	0	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		6.565	0	0	0
Varebeholdninger		7.661	1.638	0	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.394	15.229	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	84.695	116.040
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.498	15.205	2.498	2.348
Andre tilgodehavender		732	2.782	-137	2.103
Udskudt skatteaktiv	18	0	313	0	0
Selskabsskat		0	462	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	5.729	7.959	0	0
Tilgodehavender		39.353	41.950	87.056	120.491
Værdipapirer	14	45.956	17.419	41.365	12.788
Likvide beholdninger		53.137	40.823	39.045	20.785
Omsætningsaktiver		146.107	101.830	167.466	154.064
Aktiver		717.713	492.040	291.401	245.197

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital	16	125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	51.006	42.522
Reserve for sikringstransaktioner		109	0	0	0
Overført resultat		268.841	222.045	215.944	179.523
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000	2.000	2.000
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		269.075	224.170	269.075	224.170
Minoritetsinteresser		43.809	17.035	0	0
Egenkapital		312.884	241.205	269.075	224.170
Hensættelse til udskudt skat	18	21.010	9.186	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	4.952	5.246
Hensatte forpligtelser		21.010	9.186	4.952	5.246
Ansvarlig lånekapital		0	2.917	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		315.856	154.083	0	0
Anden gæld		658	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	316.514	157.000	0	0

Balance 31. december

Passiver

		Koncern		Morderselskab	
	Note	2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	8.300	3.251	0	0
Kreditinstitutter		8.364	46.227	0	0
Leasingforpligtelser		209	0	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.862	762	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.084	8.065	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	15.649	13.649
Gæld til associerede virksomheder		41	40	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		167	324	127	127
Selskabsskat		5.208	3.622	1.546	1.954
Anden gæld	19	14.895	12.811	52	51
Periodeafgrænsningsposter	20	7.175	9.547	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		67.305	84.649	17.374	15.781
Gældsforpligtelser		383.819	241.649	17.374	15.781
Passiver		717.713	492.040	291.401	245.197
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
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 sikrings- transaktioner	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	0	222.045	2.000	224.170	17.035	241.205
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	423	0	0	423	281	704
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-314	0	0	-314	-209	-523
Årets resultat	0	0	0	46.796	0	46.796	26.702	73.498
Egenkapital 31. december	125	0	109	268.841	0	269.075	43.809	312.884

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	125	42.522	0	179.523	2.000	224.170	0	224.170
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	109	0	0	0	109	0	109
Årets resultat	0	8.375	0	36.421	2.000	46.796	0	46.796
Egenkapital 31. december	125	51.006	0	215.944	2.000	269.075	0	269.075

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		73.498	35.884
Reguleringer	21	-55.131	-24.760
Ændring i driftskapital	22	14.003	-1.104
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		32.370	10.020
Renteindbetalinger og lignende		785	1.728
Renteudbetalinger og lignende		-3.826	-2.063
Pengestrømme fra ordinær drift		29.329	9.685
Betalt selskabsskat		-1.347	-3.619
Pengestrømme fra driftsaktivitet		27.982	6.066
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-439	-217
Køb af materielle anlægsaktiver		-179.713	-108.044
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	12.045
Salg af materielle anlægsaktiver		65.120	3.875
Køb af virksomhed		0	-4.937
Salg af aktier i datter- og associerede virksomhed		0	4.063
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-115.032	-93.215
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-37.863	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		209	0
Transaktioner med associerede virksomheder		1	5.701
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		162.814	42.614
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	39.171
Minoritetsinteresser		0	-1.550
Betalt udbytte		-2.000	-4.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		123.161	81.936
Ændring i likvider		36.111	-5.213
Likvider 1. januar		58.242	63.455
Kursregulering omsætningsværdipapirer		4.740	0
Likvider 31. december		99.093	58.242
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		53.137	40.823
Værdipapirer		45.956	17.419
Likvider 31. december		99.093	58.242

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 ejendommens værdi. Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode, vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdiansættelsen af ejendommene.

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	13.144	11.074	0	0
Pensioner	846	781	0	0
Andre omkostninger til social sikring	389	224	0	0
Andre personaleomkostninger	68	8	0	0
	14.447	12.087	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	31	26	0	0

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

3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel af overskud i associerede virksomheder	17.730	18.523	97	15
	17.730	18.523	97	15

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.020	4.239
Renteindtægter associerede virksomheder	433	274	0	0
Andre finansielle indtægter	5.069	1.454	5.020	325
Valutakursreguleringer	90	0	72	737
	5.592	1.728	8.112	5.301

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
5 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.226	0	0	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	381	319
Andre finansielle omkostninger	3.838	2.062	152	168
	7.064	2.062	533	487
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.599	2.091	1.641	1.083
Årets udskudte skat	11.024	2.973	0	26
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-88	69	0	69
	15.535	5.133	1.641	1.178
7 Immaterielle anlægsaktiver				
Koncern				
		Færdiggjorte udviklingsprojekter	Erhvervede licenser	Goodwill
		TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar		0	3.779	42.377
Tilgang i årets løb		28	411	0
Afgang i årets løb		-253	-501	0
Overførsler i årets løb		968	-968	0
Kostpris 31. december		743	2.721	42.377
Ned- og afskrivninger 1. januar		0	3.586	42.377
Årets afskrivninger		14	90	0
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		-253	-501	0
Overførsler i årets løb		953	-953	0
Ned- og afskrivninger 31. december		714	2.222	42.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december		29	499	0

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

Noter til årsregnskabet

8 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	0	10.767	4.519	271	81.744
Tilgang i årets løb	4.562	125	991	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.129	-818	0	-310
Overførsler i årets løb	261	0	50	-205	-81.425
Kostpris 31. december	<u>4.823</u>	<u>8.763</u>	<u>4.742</u>	<u>66</u>	<u>9</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	10.251	1.896	51	0
Årets afskrivninger	72	63	638	21	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.129	-593	0	0
Overførsler i årets løb	13	0	50	-8	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>85</u>	<u>8.185</u>	<u>1.991</u>	<u>64</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.738</u>	<u>578</u>	<u>2.751</u>	<u>2</u>	<u>9</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	237.021	5.718
Tilgang i årets løb	174.035	0
Afgang i årets løb	-50.109	0
Overførsler i årets løb	48.571	0
Kostpris 31. december	<u>409.518</u>	<u>5.718</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.322	0
Årets værdireguleringer	55.052	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.708	0
Overførsler i årets løb	21.288	0
Værdireguleringer 31. december	<u>92.954</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>502.472</u>	<u>5.718</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.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav i intervallet 4,5 - 6,0 %.

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	502.472	256.343
Værdiregulering, resultatopgørelse	55.052	13.311

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	55.066	55.066
Kostpris 31. december	55.066	55.066
Værdireguleringer 1. januar	18.016	7.708
Årets resultat	40.881	21.308
Udbytte til moderselskabet	-8.000	-10.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	108	0
Afskrivning på goodwill	0	-1.000
Værdireguleringer 31. december	51.005	18.016
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	4.952	5.245
Regnskabsmæssig værdi 31. december	111.023	78.327

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%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	13.876	9.302	40	40
Tilgang i årets løb	2.060	4.937	0	0
Afgang i årets løb	-1.991	-363	0	0
Kostpris 31. december	13.945	13.876	40	40
Værdireguleringer 1. januar	21.802	4.167	-25	-105
Årets afgang	801	0	0	0
Årets resultat	16.426	18.840	97	80
Afskrivning på goodwill	-1.435	-1.205	0	0
Værdireguleringer 31. december	37.594	21.802	72	-25
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.539	35.678	112	15

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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%

Noter til årsregnskabet

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderselskab	
	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der	Deposita	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.058	105	9.573	8.873
Tilgang i årets løb	1.887	0	1.009	1.009
Afgang i årets løb	-2.843	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.102</u>	<u>105</u>	<u>10.582</u>	<u>9.882</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	0	1.800	1.800
Årets nedskrivninger	0	0	1.000	1.000
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.800</u>	<u>2.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.102</u>	<u>105</u>	<u>7.782</u>	<u>7.082</u>

13 Periodeafgrænsningsposter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Aktier	<u>45.956</u>	<u>17.419</u>	<u>41.365</u>	<u>12.788</u>
	<u>45.956</u>	<u>17.419</u>	<u>41.365</u>	<u>12.788</u>

14 Værdipapirer

Noter til årsregnskabet

15 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
Koncern		
Aktier til dagsværdi	4.740	45.956
Moderselskab		
Aktier til dagsværdi	4.780	41.365

16 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
17 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000	2.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	8.375	34.814
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	26.702	11.745	0	0
Overført resultat	46.796	22.139	36.421	-12.675
	73.498	35.884	46.796	24.139

18 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	8.873	5.900	0	-27
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	11.024	2.973	0	27
Hensættelse til udskudt skat 31. december	21.010	8.873	0	0

Noter til årsregnskabet

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	
	2020 TDKK	2019 TDKK	2020 TDKK	2019 TDKK
Ansvarlig lånekapital				
Mellem 1 og 5 år	0	2.917	0	0
Langfristet del	0	2.917	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	0	2.917	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	298.086	140.135	0	0
Mellem 1 og 5 år	17.770	13.948	0	0
Langfristet del	315.856	154.083	0	0
Inden for 1 år	8.300	3.251	0	0
	324.156	157.334	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	658	0	0	0
Langfristet del	658	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	14.895	12.816	52	51
	15.553	12.816	52	51

20 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.592	-1.728
Finansielle omkostninger	7.064	2.062
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	-54.408	1.431
Værdiregulering af investeringsaktiver	0	-13.311
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-17.730	-18.523
Skat af årets resultat	15.535	5.133
Andre reguleringer	0	176
	-55.131	-24.760
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-6.024	-43
Ændring i tilgodehavender	5.528	1.958
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-5.088
Ændring i kortfristede forpligtelser	14.318	2.069
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	181	0
	14.003	-1.104

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
23 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	493.130	256.343	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	15.004	15.229	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 54.800, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	63.165	0	5.718
Pantsatte værdipapirdepotkonti	536	0	536	0
Kautions- og garantiforpligtelser				
Via selskabets bankforbindelse er der afgivet betalingsgaranti	951	0	0	0
Andre eventualforpligtelser				
Lejeforpligtelser, uopsigelighed til 31/12/2020 og herefter 6 måneders opsigelse	244	1.448	0	0

Noter til årsregnskabet

23 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 Vejlehuset 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 2020 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 2020 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 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

25 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 erhvervelser 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 (finansiell 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

25 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

25 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 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.

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 forudsætning-

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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

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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominel 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

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv 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.

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.

Noter til årsregnskabet

25 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$