

---

# *Keglekær Holding, Vejle ApS*

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 31 88 07 42

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 10/7 2023

Hans Ole Lomholt  
Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	16

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juli 2023

**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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Keglekær Holding, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 10. juli 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind  
statsautoriseret revisor  
mne34169

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Keglekær Holding, Vejle ApS Keglekærvej 11 7100 Vejle  CVR-nr: 31 88 07 42 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Direktion</b>	Hans Ole Lomholt Poulsen
<b>Revisor</b>	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				
	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	63.570	58.392	33.145	33.145	50.059
Resultat før finansielle poster	22.801	24.695	72.775	22.828	33.532
Resultat af finansielle poster	33.591	13.643	16.258	18.189	-7.340
Årets resultat	47.527	29.758	73.498	35.884	20.324
<b>Balance</b>					
Balancesum	908.628	781.503	717.850	492.040	373.663
Investeringer i materielle anlægsaktiver	57.421	52.447	179.713	108.044	121.178
Egenkapital	384.561	340.476	312.884	241.205	210.871
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	13.992	10.963	27.982	6.066	25.957
- investeringsaktivitet	-55.558	-58.733	-115.032	-93.215	-41.072
- finansieringsaktivitet	33.627	8.809	123.161	81.936	23.616
Årets forskydning i likvider	-7.939	-38.961	3.611	-5.213	8.501
Antal medarbejdere	62	74	31	26	25
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	2,5%	3,2%	10,1%	4,6%	9,0%
Soliditetsgrad	42,3%	43,6%	43,6%	49,0%	56,4%
Egenkapitalforrentning	13,1%	9,1%	26,5%	15,9%	19,3%



# 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 2022 udviser et overskud på TDKK 47.527, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 384.561.

## 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's egne forretningsaktiviteter har i 2022 været ramt af oget omkostninger til energi, fragt samt ravarer, hvilket har haft negativ indvirkning på virksomhedens indtjening. Derudover ses der fortsat hos vores kunder, en bevægelse fra indkøb af fysiske udlansmaterialer til digitale, der er medvirkende til et faldende aktivitetsniveau. Denne tendens er eskaleret under Covid-19, og udviklingen forventes ikke ændret i de kommende år, da lydbøger har opnået høj popularitet.

## 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 resultat efter skat af egne aktiviteter i niveauet TDKK 1.000 – 2.000.

## 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 udlansmaterialer har en begrænset miljøpåvirkning. Virksomhederne arbejder løbende på at nedbringe antallet af kørt kilometer til og fra virksomhedernes adresse, således at udledningen af CO<sub>2</sub> fra transportmidler reduceres.

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

# Ledelsesberetning

## 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	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>59.044</b>	<b>55.500</b>	<b>-131</b>	<b>1.351</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		561	2.892	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>59.605</b>	<b>58.392</b>	<b>-131</b>	<b>1.351</b>
Personaleomkostninger	2	-28.097	-24.908	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.563	-7.083	0	0
Andre driftsomkostninger		-144	-1.706	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.801</b>	<b>24.695</b>	<b>-131</b>	<b>1.351</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	35.902	12.670
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	22.632	4.914	-995	202
Finansielle indtægter	4	17.157	13.340	10.995	15.035
Finansielle omkostninger	5	-6.198	-4.611	-1.009	-669
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.392</b>	<b>38.338</b>	<b>44.762</b>	<b>28.589</b>
Skat af årets resultat	6	-8.865	-8.580	-2.251	-3.507
<b>Årets resultat</b>	7	<b>47.527</b>	<b>29.758</b>	<b>42.511</b>	<b>25.082</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter		9	17	0	0
Erhvervede licenser		324	450	0	0
Goodwill		7.425	17.050	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>7.758</b>	<b>17.517</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	10	4.938	4.924	0	0
Investeringsjendomme	9	652.639	532.057	5.718	5.718
Produktionsanlæg og maskiner	10	8.798	1.220	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	2.776	3.135	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	0	0	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	10	49	1.496	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>669.200</b>	<b>542.832</b>	<b>5.718</b>	<b>5.718</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	143.379	123.406
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	60.210	56.474	0	314
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	1.690	1.146	0	0
Deposita	13	105	105	0	0
Andre tilgodehavender	13	32.280	20.595	7.161	1.925
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>94.285</b>	<b>78.320</b>	<b>150.540</b>	<b>125.645</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>771.243</b>	<b>638.669</b>	<b>156.258</b>	<b>131.363</b>
Råvarer og hjælpematerialer		2.812	1.863	0	0
Varer under fremstilling		226	275	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		6.449	6.184	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>9.487</b>	<b>8.322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.752	49.213	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	140.253	126.441
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.916	7.030	2.598	2.548
Andre tilgodehavender		10.400	1.955	0	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	143	0	143
Periodeafgrænsningsposter	15	5.016	5.657	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.084</b>	<b>63.998</b>	<b>142.851</b>	<b>129.132</b>
Værdipapirer	16	48.395	54.840	41.750	49.311
Likvide beholdninger		22.419	15.674	14.142	8.486
Omsætningsaktiver		137.385	142.834	198.743	186.929
<b>Aktiver</b>		<b>908.628</b>	<b>781.503</b>	<b>355.001</b>	<b>318.292</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	17	125	125	125	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	90.443	63.713
Reserve for sikringstransaktioner		0	172	0	0
Overført resultat		328.235	288.697	237.792	225.156
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000	3.200	3.000	3.200
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>331.360</b>	<b>292.194</b>	<b>331.360</b>	<b>292.194</b>
Minoritetsinteresser		53.201	48.282	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>384.561</b>	<b>340.476</b>	<b>331.360</b>	<b>292.194</b>
Hensættelse til udskudt skat	18	26.342	22.545	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	3.705	4.628
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		680	0	680	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.022</b>	<b>22.545</b>	<b>4.385</b>	<b>4.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter		355.340	308.654	0	0
Leasingforpligtelser		2.740	84	0	0
Anden gæld		20	796	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>358.100</b>	<b>309.534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	19	4.555	6.629	0	0
Kreditinstitutter		63.458	28.007	0	0
Leasingforpligtelser	19	1.499	164	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.287	6.602	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.758	32.580	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	19	0	0	16.469	16.008
Gæld til associerede virksomheder		0	41	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5	0	5	0
Selskabsskat		8.139	10.115	748	4.773
Deposita		5.790	4.816	0	0
Anden gæld	19	18.030	14.337	2.034	689
Periodeafgrænsningsposter	20	5.424	5.657	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>138.945</b>	<b>108.948</b>	<b>19.256</b>	<b>21.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>497.045</b>	<b>418.482</b>	<b>19.256</b>	<b>21.470</b>
<b>Passiver</b>		<b>908.628</b>	<b>781.503</b>	<b>355.001</b>	<b>318.292</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	23				
Nærtstående parter	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	172	288.697	3.200	292.194	48.282	340.476
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.200	-3.200	0	-3.200
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-172	0	0	-172	0	-172
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	27	0	27	-97	-70
Årets resultat	0	0	39.511	3.000	42.511	5.016	47.527
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>328.235</b>	<b>3.000</b>	<b>331.360</b>	<b>53.201</b>	<b>384.561</b>

## Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	125	63.713	225.156	3.200	292.194	0	292.194
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.200	-3.200	0	-3.200
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-145	0	0	-145	0	-145
Årets resultat	0	26.875	12.636	3.000	42.511	0	42.511
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125</b>	<b>90.443</b>	<b>237.792</b>	<b>3.000</b>	<b>331.360</b>	<b>0</b>	<b>331.360</b>



# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022	2021
		TDKK	TDKK
Årets resultat		47.527	29.758
Regulering	21	-17.604	-872
Ændring i driftskapital	22	-7.808	-6.434
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>22.115</b>	<b>22.452</b>
Renteindbetalinger og lignende		8.918	2.958
Renteudbetalinger og lignende		-6.198	-4.621
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>24.835</b>	<b>20.789</b>
Betalt selskabsskat		-10.843	-9.826
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>13.992</b>	<b>10.963</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-66	-140
Køb af materielle anlægsaktiver		-55.197	-57.421
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-1.020	-52.577
Salg af materielle anlægsaktiver		22.407	40.823
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		7.343	10.582
Køb af virksomhed		-41.025	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		12.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-55.558</b>	<b>-58.733</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-8.873
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-7.621	19.643
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-164	39
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		44.612	0
Betalt udbytte		-3.200	-2.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>33.627</b>	<b>8.809</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-7.939</b>	<b>-38.961</b>
Likvider 1. januar		70.514	99.093
Kursregulering omsætningsværdipapirer		8.239	10.382
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.814</b>	<b>70.514</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.419	15.674
Værdipapirer		48.395	54.840
<b>Likvider 31. december</b>		<b>70.814</b>	<b>70.514</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.

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	24.751	22.296	0	0
Pensioner	1.766	1.468	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.580	1.133	0	0
Andre personaleomkostninger	0	11	0	0
	<b>28.097</b>	<b>24.908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	62	74	0	0
--	----	----	---	---

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel af overskud	15.289	10.344	-995	202
Andel af underskud	0	-5.430	0	0
Afskrivning af goodwill	-90	0	0	0
Salg af kapitalandele	7.433	0	0	0
	<b>22.632</b>	<b>4.914</b>	<b>-995</b>	<b>202</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.010	2.883
Renteindtægter fra associerede virksomheder	36	51	0	0
Andre finansielle indtægter	17.104	13.278	7.985	12.152
Valutakursreguleringer	17	11	0	0
	<b>17.157</b>	<b>13.340</b>	<b>10.995</b>	<b>15.035</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	436	313
Andre finansielle omkostninger	6.195	4.611	573	356
Kursreguleringer omkostninger	3	0	0	0
	<b>6.198</b>	<b>4.611</b>	<b>1.009</b>	<b>669</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	8.725	8.504	2.251	3.507
Årets udskudte skat	213	105	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-73	6	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-35	0	0
	<b>8.865</b>	<b>8.580</b>	<b>2.251</b>	<b>3.507</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000	3.200	3.000	3.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.875	12.670
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	5.016	4.676	0	0
Overført resultat	39.511	21.882	12.636	9.212
	<b>47.527</b>	<b>29.758</b>	<b>42.511</b>	<b>25.082</b>

## 8. Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Erhvervede licenser	Goodwill
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	743	2.798	61.539
Tilgang i årets løb	0	66	0
Afgang i årets løb	-293	0	0
Kostpris 31. december	<b>450</b>	<b>2.864</b>	<b>61.539</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	726	2.348	48.127
Årets afskrivninger	8	192	5.987
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-293	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>441</b>	<b>2.540</b>	<b>54.114</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9</b>	<b>324</b>	<b>7.425</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. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	425.987
Tilgang i årets løb	142.481
Afgang i årets løb	-21.893
Kostpris 31. december	546.575
Værdireguleringer 1. januar	106.070
Årets værdireguleringer	508
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-514
Værdireguleringer 31. december	106.064
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>652.639</b>

### Moderselskab

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	5.718
Kostpris 31. december	5.718
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.718</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på konkrete handler, aktuelle salgsværdier og sammenlignelige transaktioner på markedet. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. 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 4,5 - 5,8 %.

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	652.639
Værdiregulering, resultatopgørelse	508

# Noter til årsregnskabet

## 10. Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	5.216	19.271	5.757	66	1.496
Tilgang i årets løb	237	5.108	731	150	0
Afgang i årets løb	0	-3.042	-305	0	-1.447
Kostpris 31. december	<u>5.453</u>	<u>21.337</u>	<u>6.183</u>	<u>216</u>	<u>49</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	292	14.309	2.730	216	0
Årets afskrivninger	223	1.272	982	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.042	-305	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>515</u>	<u>12.539</u>	<u>3.407</u>	<u>216</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.938</u>	<u>8.798</u>	<u>2.776</u>	<u>0</u>	<u>49</u>

# Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>11. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	55.065	55.066
Afgang i årets løb	-5.834	0
Kostpris 31. december	<u>49.231</u>	<u>55.066</u>
Værdireguleringer 1. januar	63.714	51.005
Årets afgang	-9.027	0
Årets resultat	35.902	12.670
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-146	38
Værdireguleringer 31. december	<u>90.443</u>	<u>63.713</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>3.705</u>	<u>4.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>143.379</u></b>	<b><u>123.406</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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 Storpærel 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	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	13.966	13.945	41	40
Tilgang i årets løb	1.020	21	0	0
Afgang i årets løb	-7.046	0	-41	0
Kostpris 31. december	7.940	13.966	0	40
Værdireguleringer primo 1. januar	42.508	37.594	274	72
Årets afgang	6.521	0	0	0
Årets resultat	10.010	4.423	-274	202
Modtagne udbytter	-6.000	0	0	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-679	150	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	469	0	0
Afskrivning på goodwill	-90	-128	0	0
Værdireguleringer 31. december	52.270	42.508	0	274
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>60.210</b>	<b>56.474</b>	<b>0</b>	<b>314</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Mølholm Landevej 80 ApS	Vejle	80	50% %
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

### Koncern

	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodehavender
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.147	105	2.495
Tilgang i årets løb	543	0	29.785
Kostpris 31. december	1.690	105	32.280
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.690</b>	<b>105</b>	<b>32.280</b>

### Moderselskab

	Andre tilgodehavender
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.925
Tilgang i årets løb	5.236
Kostpris 31. december	7.161
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.161</b>

## 14. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	TDKK	TDKK
<b>Koncern</b>		
Aktier til dagsværdi	8.238	48.395
<b>Moderselskab</b>		
Aktier til dagsværdi	7.122	41.750

# Noter til årsregnskabet

## 15. Periodeafgrænsningsposter

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

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 16. Værdipapirer

Aktier	48.395	54.840	41.750	49.311
	<b>48.395</b>	<b>54.840</b>	<b>41.750</b>	<b>49.311</b>

## 17. Selskabskapital

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

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

## 18. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	22.545	9.186	0	0
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	3.673			
Regulering vedr. tidligere års udskudt skat				
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	124	11.824	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>26.342</b>	<b>22.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	334.815	290.784	0	0
Mellem 1 og 5 år	20.525	17.870	0	0
Langfristet del	355.340	308.654	0	0
Inden for 1 år	4.555	6.629	0	0
	<b>359.895</b>	<b>315.283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.740	84	0	0
Langfristet del	2.740	84	0	0
Inden for 1 år	1.499	164	0	0
	<b>4.239</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	20	796	0	0
Langfristet del	20	796	0	0
Inden for 1 år	776	854	0	0
Øvrig kortfristet gæld	17.254	13.483	2.034	689
	<b>18.050</b>	<b>15.133</b>	<b>2.034</b>	<b>689</b>

## 20. Periodeafgrænsningsposter

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

## Noter til årsregnskabet

### 21. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-17.157	-13.340
Finansielle omkostninger	6.198	4.611
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	8.673	7.083
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-561	-2.892
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-22.632	-4.914
Skat af årets resultat	8.865	8.580
Andre reguleringer	-990	0
	<b>-17.604</b>	<b>-872</b>

### 22. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Ændring i varebeholdninger	-1.165	-661
Ændring i tilgodehavender	-5.351	-24.508
Ændring i leverandører mv.	-1.120	18.672
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-172	63
	<b>-7.808</b>	<b>-6.434</b>

## Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 23. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde, bygninger og investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	473.468	473.468	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	37.382	48.882	0	0
Pantsatte værdipapirdepotkonti	13.218	17.181	13.218	17.181

#### Andre eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser, 6 måneders opsigelse	293	1.640	0	0
---	-----	-------	---	---

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 Tunøgade, Horsens ApS afgivet solidarisk selvskyldnerkaution samt stillet solidarisk efterkaution for dattervirksomheden Strandgaderne G-H ApS. Ligeledes er der stillet en hensigtserklæring for dattervirksomheden Annex Ejendomme A/S og pantsat depotafkastkonto for Tunøgade, Horsens ApS.

Datterselskabet Bibmedia A/S har på vegne af associeret selskab afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, som er begrænset til 480 TDKK.

### 24. Nærtstående parter

	Grundlag
Bestemmende indflydelse	
Hans Ole Lomholt Poulsen	Hovedaktionær

#### 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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 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.

### 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 eventualforpligtelser 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.

## Noter til årsregnskabet

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. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen 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 overtagelsestidspunkt. 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 eventualforpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes ikke i koncernbalancen.
- Såfremt købesumallokeringen 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, 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 trinvisse erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

# Noter til årsregnskabet

## Minoritetsinteresser

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

### *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 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.

## Resultatopgørelse

### 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.



# Noter til årsregnskabet

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.

## **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 lønafhengige 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 koncernens 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### 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.

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 salgsmarkedsomkostninger 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 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.

# Noter til årsregnskabet

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

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

## **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender 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 salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

# Noter til årsregnskabet

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.

## Værdipapirer

Værdipapirer, 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.

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

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

# Noter til årsregnskabet

## 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 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.

## Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "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	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital