

RENT HOLDING ApS

Hareskovvej 15 A, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 34 61 34 78

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.23

Torsten Svendsen
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Koncernens pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 41

Selskabet

RENT HOLDING ApS
Hareskovvej 15 A
4400 Kalundborg
Danmark
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 34 61 34 78
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Niels Jørgen Jørgensen

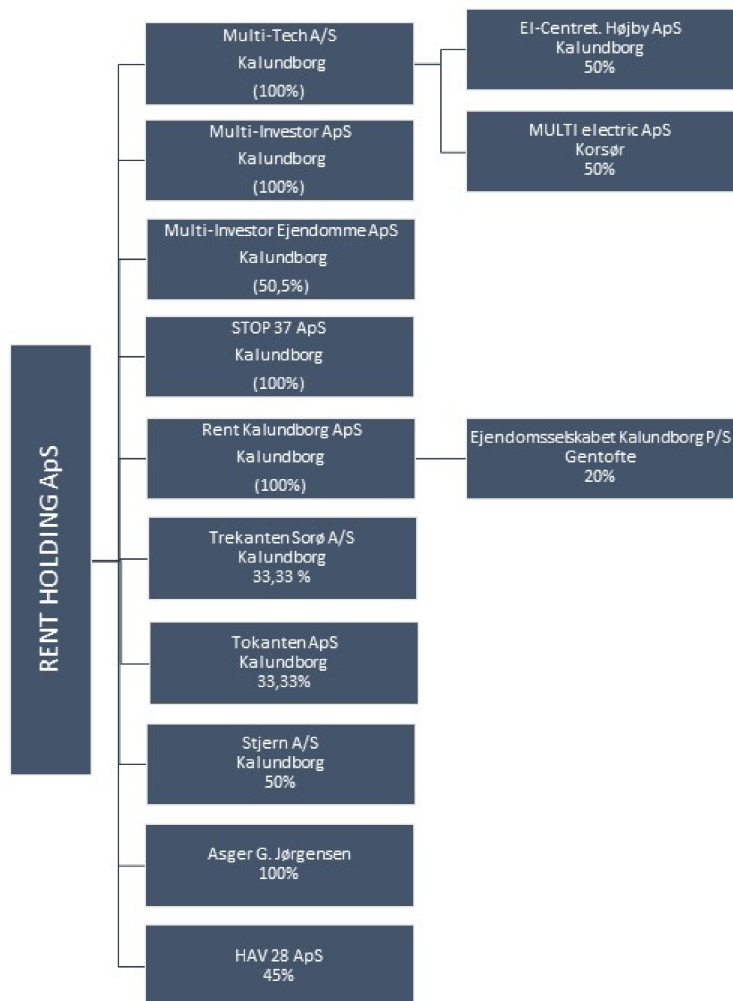
Bestyrelse

Esben Niels Christensen
Ricco Lind Hansen
Thomas Peder Aunsbak
Niels Jørgen Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt pr. 31.12.2022



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for RENT HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 27. april 2023

Direktionen

Niels Jørgen Jørgensen

Bestyrelsen

Esben Niels Christensen

Ricco Lind Hansen

Thomas Peder Aunsbak

Niels Jørgen Jørgensen

Til kapitalejeren i RENT HOLDING ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for RENT HOLDING ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Slagelse, den 27. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Christian Buchwald Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	131.027	88.675	77.569	64.514	53.989
Resultat af primær drift	65.440	34.618	21.508	15.330	9.390
Finansielle poster i alt	3.704	2.810	188	-2.522	-649
Årets resultat	54.660	29.557	16.895	9.746	6.728

Balance

Samlede aktiver	402.211	236.573	199.458	156.773	145.189
Investeringer i materielle anlægsaktiver	66.859	21.384	7.331	3.588	14.953
Egenkapital	170.541	120.576	91.664	68.008	54.531

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	38%	28%	21%	16%	16%

Soliditet

Soliditetsgrad	42%	51%	46%	43%	38%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i at drive handel, investering, installationsvirksomhed samt andre hermed beslægtede forretningsområder.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernens investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 11, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse eller reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 14.717, eller øge denne med t.DKK 16.764, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke forekommet usædvanlige forhold, som har påvirket koncernens drift og virke.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 54.660.428 mod DKK 29.556.845 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 170.540.519.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme med t.DKK 33.667 før skat.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2022 var et resultat før skat på t.DKK 35.000-40.000. Koncernens realiserede resultat før skat oversteg forventningen væsentligt baseret på såvel positiv udvikling fra den primære drift samt følge af positive værdireguleringer på koncernens portefølje af investeringsejendomme.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat før skat i niveauet t.DKK 50.000 - 55.000 for det kommende år.

Videnressourcer

Koncernen er i besiddelse af ekspertviden vedrørende el-installationer, som løbende udvikles i takt med, at ny viden udvikles. Koncernens medarbejdere efteruddannes løbende for at opretholde vidensniveauet og ekspertisen inden for el-installationsområdet.

Eksternt miljø

Som led i koncernens aktivitet anvendes koncernens viden om el-installationer til at foretage energibesparende forbedringer i koncernens ejendomsportefølje, samt installere energibesparende installationer hos kunderne.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK	
	131.027.223	88.674.727	2.020.935	2.027.097	
	Bruttofortjeneste				
2	Personaleomkostninger	-95.863.948	-62.881.473	-2.675.174	-1.611.547
	Resultat før af- og nedskrivninger	35.163.275	25.793.254	-654.239	415.550
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.332.751	-431.727	-50.000	-40.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	31.830.524	25.361.527	-704.239	375.550
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.666.514	9.505.652	0	0
	Andre driftsomkostninger	-57.431	-248.895	0	0
	Resultat af primær drift	65.439.607	34.618.284	-704.239	375.550
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	48.407.756	25.710.113
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.618.788	2.958.093	4.522.779	1.850.319
6	Andre finansielle indtægter	524.330	677.545	860.295	1.172.641
7	Andre finansielle omkostninger	-2.438.681	-825.641	-614.053	-868.989
	Resultat før skat	69.144.044	37.428.281	52.472.538	28.239.634
8	Skat af årets resultat	-14.483.616	-7.871.436	89.915	-151.756
	Årets resultat	54.660.428	29.556.845	52.562.453	28.087.878
9	Forslag til resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Goodwill	15.451.838	0	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	15.451.838	0	0	0
	Grunde og bygninger	49.300.000	18.343.717	0	0
	Investeringsejendomme	212.163.748	144.033.232	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.350.475	647.151	134.667	184.667
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.995.392	1.363.803	0	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4.600.000	0	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	276.409.615	164.387.903	134.667	184.667
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	144.329.326	87.358.739
13	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.393.556	1.309.198
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.241.042	10.879.135	14.245.391	7.029.491
13	Deposita	54.900	0	54.900	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	18.295.942	10.879.135	160.023.173	95.697.428
	Anlægsaktiver i alt	310.157.395	175.267.038	160.157.840	95.882.095
	Råvarer og hjælpematerialer	6.396.337	1.677.050	0	0
	Varebeholdninger i alt	6.396.337	1.677.050	0	0
14	Igangværende arbejder for fremmed regning	5.422.386	4.985.642	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.355.292	33.728.813	147.517	800.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	31.108.695	7.086.728
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.447.826	1.029.131	0	1.029.131
	Udskudt skatteaktiv	0	0	85.777	0
	Tilgodehavende selskabsskat	603.627	0	1.214.000	339.110
	Andre tilgodehavender	18.144.011	17.802.663	13.604.821	21.728.237
15	Periodeafgrænsningsposter	2.298.910	999.218	9.150	0
	Tilgodehavender i alt	85.272.052	58.545.467	46.169.960	30.983.206
	Likvide beholdninger	385.590	1.083.613	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	92.053.979	61.306.130	46.169.960	30.983.206
	Aktiver i alt	402.211.374	236.573.168	206.327.800	126.865.301

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	
	Selskabskapital	80.000	80.000	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	35.362.706	36.190.715	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.103.961	419.080	107.802.148	67.251.380
	Overført resultat	109.817.475	67.434.793	44.481.994	36.793.208
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	156.364.142	108.124.588	156.364.142	108.124.588
16	Minoritetsinteresser	14.176.377	12.451.172	0	0
	Egenkapital i alt	170.540.519	120.575.760	156.364.142	108.124.588
17	Hensættelser til udskudt skat	28.149.955	18.762.218	0	9.690
	Hensatte forpligtelser i alt	28.149.955	18.762.218	0	9.690
18	Gæld til realkreditinstitutter	97.199.109	45.474.546	0	0
18	Anden gæld	10.909.513	4.423.961	6.000.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	108.108.622	49.898.507	6.000.000	0
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.841.323	3.026.965	3.000.000	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.582.425	13.281.646	1.315.447	1.823.499
14	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	6.460.951	2.632.335	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.334.821	14.538.074	413.144	283.692
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	26.730.415	15.561.230
	Deposita	5.305.777	4.251.161	0	0
	Selskabsskat	0	2.726.019	0	0
	Anden gæld	22.886.981	6.880.483	12.504.652	1.062.602
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	95.412.278	47.336.683	43.963.658	18.731.023
	Gældsforpligtelser i alt	203.520.900	97.235.190	49.963.658	18.731.023
	Passiver i alt	402.211.374	236.573.168	206.327.800	126.865.301

- 19 Oplysninger om dagsværdi
- 20 Eventualforpligtelser
- 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 22 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	80.000	36.190.715	419.080	67.434.793	4.000.000	108.124.588	12.451.172	120.575.760
Opskrivninger i året	0	-965.474	0	0	0	-965.474	0	-965.474
Afskrivninger i året	0	-74.939	0	0	0	-74.939	0	-74.939
Betalt udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000	0	-4.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	57.401	74.939	0	132.340	0	132.340
Skat af egenkapitalbevægelser	0	212.404	0	0	0	212.404	0	212.404
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.627.480	42.307.743	4.000.000	52.935.223	1.725.205	54.660.428
Saldo pr. 31.12.22	80.000	35.362.706	7.103.961	109.817.475	4.000.000	156.364.142	14.176.377	170.540.519

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	80.000	0	67.251.380	36.793.208	4.000.000	108.124.588	0	108.124.588
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-12.056.868	12.056.868	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000	0	-4.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-322.899	0	0	-322.899	0	-322.899
Forslag til resultatdisponering	0	0	52.930.535	-4.368.082	4.000.000	52.562.453	0	52.562.453
Saldo pr. 31.12.22	80.000	0	107.802.148	44.481.994	4.000.000	156.364.142	0	156.364.142

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat	54.660.428	29.556.845
23 Reguleringer	-19.512.153	-4.104.396
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-4.719.287	112.950
Tilgodehavender	-27.174.971	-3.964.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.738.495	2.737.473
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	5.491.801	-7.855.786
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	43.484.313	16.482.591
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	524.330	677.545
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-2.438.681	-825.641
Betalt selskabsskat	-8.213.121	-4.294.695
Pengestrømme fra driften	33.356.841	12.039.800
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-17.168.709	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-82.061.826	-21.383.550
Salg af materielle anlægsaktiver	15.000	145.535
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-2.690.620	-5.333.333
Modtaget udbytte	950.000	650.000
Modtaget afdrag på udlån	0	2.132.772
Pengestrømme fra investeringer	-100.956.155	-23.788.576
Betalt udbytte	-4.000.000	-1.000.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	58.600.512	-2.990.368
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	12.300.779	13.281.646
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	4.487.588
Pengestrømme fra finansiering	66.901.291	13.778.866
Årets samlede pengestrømme	-698.023	2.030.090
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.083.613	3.998.097
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-4.944.574
Likvide beholdninger ved årets slutning	385.590	1.083.613
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	385.590	1.083.613
I alt	385.590	1.083.613

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernens investeringsejendomme er placeret på Vestsjælland og omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 11, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse henholdsvis reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 14.717, henholdsvis øge denne med t.DKK 16.764, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	80.763.330	50.977.753	2.330.303	1.414.590
Pensioner	9.879.306	8.715.499	95.262	92.749
Andre omkostninger til social sikring	1.703.427	1.248.035	33.442	19.451
Andre personaleomkostninger	3.517.885	1.940.186	216.167	84.757
I alt	95.863.948	62.881.473	2.675.174	1.611.547
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	137	121	5	3

Vederlag til ledelsen:

Med henvisning til ÅRL § 98b, stk. 3 oplyses ikke om vederlag til ledelsen.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

3. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	1.716.871	0	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.405.268	431.727	50.000	40.000
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	210.612	0	0	0
I alt	3.332.751	431.727	50.000	40.000

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	50.124.627	25.710.113
Afskrivning på goodwill	0	0	-1.716.871	0
I alt	0	0	48.407.756	25.710.113

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	6.060.014	3.308.019	4.522.779	1.850.319
Afskrivning på goodwill	-441.226	-349.926	0	0
I alt	5.618.788	2.958.093	4.522.779	1.850.319

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	451.870	573.052
Renteindtægter fra associerede virksomheder	17.586	33.676	0	29.131
Renteindtægter i øvrigt	493.863	462.123	396.257	388.712
Øvrige finansielle indtægter	12.881	181.746	12.168	181.746
Øvrige finansielle indtægter	524.330	677.545	408.425	599.589
I alt	524.330	677.545	860.295	1.172.641

7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	462.244	780.434
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	761	0	761	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.776.580	550.656	151.048	74.402
Øvrige finansielle omkostninger	661.340	274.985	0	14.153
Øvrige finansielle omkostninger i alt	2.438.681	825.641	151.809	88.555
I alt	2.438.681	825.641	614.053	868.989

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.664.762	3.178.796	0	148.738
Årets regulering af udskudt skat	10.777.065	4.646.423	-95.467	1.513
Regulering af skat fra tidligere år	41.789	46.217	5.552	1.505
I alt	14.483.616	7.871.436	-89.915	151.756

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.627.480	3.308.019	52.930.535	27.795.702
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Minoritetsinteresser	1.725.205	1.468.967	0	0
Overført resultat	42.307.743	20.779.859	-4.368.082	-3.707.824
I alt	54.660.428	29.556.845	52.562.453	28.087.878

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK Goodwill

Koncern:

Kostpris pr. 01.01.22	2.110.000
Tilgang i året	17.168.709
Afgang i året	-2.110.000
Kostpris pr. 31.12.22	17.168.709
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-2.110.000
Afskrivninger i året	-1.716.871
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.110.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-1.716.871
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	15.451.838

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se	Forudbetalin- ger for mate- rielle anlægs- aktiver
Koncern:					
Kostpris pr. 01.01.22	12.201.103	98.368.830	3.224.219	1.363.803	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	6.339.858	0	12.858.938	0	0
Tilgang i året	25.096.549	34.658.057	3.109.167	3.995.392	4.600.000
Afgang i året	0	0	-595.854	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	1.363.803	0	0	-1.363.803	0
Kostpris pr. 31.12.22	45.001.313	133.026.887	18.596.470	3.995.392	4.600.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	8.508.364	0	0	0	0
Opskrivninger i året	-965.474	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	7.542.890	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-2.171.694	0	-2.577.068	0	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	0	-8.596.135	0	0
Nedskrivninger i året	-421.223	0	0	0	0
Afskrivninger i året	-651.286	0	-1.668.646	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	595.854	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-3.244.203	0	-12.245.995	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	45.470.347	0	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	33.666.514	0	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	79.136.861	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	49.300.000	212.163.748	6.350.475	3.995.392	4.600.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	36.456.342	0	0	0	0

11. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Modervirksomhed:					
Kostpris pr. 01.01.22	0	0	250.000	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	0	0	250.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	0	-65.333	0	0
Afskrivninger i året	0	0	-50.000	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0	-115.333	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	0	134.667	0	0

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme samt grunde og bygninger, for så vidt der er tale om udlejningsejendomme.

Dagsværdien fastsættes baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i en opgjort markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af udlejningsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Afkastkrav fastlægges under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er anvendt et afkastkrav i niveauet 7,5% - 9,0%.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Ved fastsættelse af dagsværdi af udlejningsejendommene er der for hovedparten af disse inddraget en ekstern vurderingsmand.

Koncernens ejendomsportefølje omfatter bl.a. en investeringsejendom, som endnu ikke er fuldt udviklet, og hvor der ej heller er indgået lejeaftaler. Som følge heraf har ledelsen ikke kunne fastsætte en pålidelig dagsværdi for ejendommen, hvorfor denne er optaget til kostpris.

12. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	10.460.055
Tilgang i året	0	2.635.720
Kostpris pr. 31.12.22	0	13.095.775
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	419.079
Afskrivninger på goodwill	0	-441.226
Årets resultat fra kapitalandele	0	6.060.013
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-950.000
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-46.876
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	104.277
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	5.145.267
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	18.241.042
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.22 med	0	1.799.176
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	2.206.129
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	21.636.795	5.500.055
Tilgang i året	21.000.000	2.635.720
Kostpris pr. 31.12.22	42.636.795	8.135.775
Opskrivninger pr. 01.01.22	65.721.943	1.529.436
Afskrivninger på goodwill	-1.716.871	0
Årets resultat fra kapitalandele	50.124.627	4.522.779
Udbytte relateret til kapitalandele	-12.056.868	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-380.300	-46.876
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	104.277
Opskrivninger pr. 31.12.22	101.692.531	6.109.616
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	144.329.326	14.245.391
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.22 med	15.451.838	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	17.168.709	0

12. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Multi-Tech A/S, Kalundborg	100%	28.218.266	17.607.330	28.218.266
Multi-Investor ApS, Kalundborg	100%	47.437.865	18.653.292	47.437.865
Multi-Investor Ejendomme ApS, Kalundborg	51%	28.640.187	3.486.303	14.463.293
STOP 37 ApS, Kalundborg	100%	34.022.801	10.878.443	34.022.801
Rent Kalundborg ApS, Kalundborg	100%	61.307	2.021	61.307
Asger G. Jørgensen, Kalundborg	100%	4.673.949	1.685.316	20.125.787
Associerede virksomheder:				
Trekanten Sorø A/S, Kalundborg	33%	25.729.867	8.992.499	8.575.765
Stjern A/S, Kalundborg	50%	1.383.216	-173.721	691.609
Tokanten ApS, Kalundborg	33%	8.023.695	3.223.599	2.674.297
El-Centret. Højby ApS, Odsherred	50%	2.491.383	1.712.313	1.416.769
Multi electric ApS, Slagelse	50%	2.681.407	1.363.116	2.527.577
HAV 28 ApS, Holbæk	45%	5.119.362	1.484.446	2.303.713

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita
Koncern:		
Tilgang i året	0	54.900
Kostpris pr. 31.12.22	0	54.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	54.900
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	1.309.198	0
Tilgang i året	84.358	54.900
Kostpris pr. 31.12.22	1.393.556	54.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.393.556	54.900

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

14. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	83.253.570	34.046.420	0	0
Acontofaktureringer	-84.292.135	-31.693.113	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	-1.038.565	2.353.307	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	5.422.386	4.985.642	0	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning, kortfristet gældsforpligtelse	-6.460.951	-2.632.335	0	0
I alt	-1.038.565	2.353.307	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	904.654	0	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	1.394.256	999.218	9.150	0
I alt	2.298.910	999.218	9.150	0

16. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	12.451.172	10.855.034	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	127.171	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.725.205	1.468.967	0	0
I alt	14.176.377	12.451.172	0	0

17. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.22	18.762.218	14.113.771	9.690	8.177
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-1.416.774	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.016.915	4.648.447	-95.467	1.513
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-212.404	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.22	28.149.955	18.762.218	-85.777	9.690

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Hensættelser til udskudt skat	28.149.955	18.762.218	0	9.690
-------------------------------	------------	------------	---	-------

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	25.635.361	16.652.190	6.424	9.690
Tilgodehavender	6.501.161	2.065.916	0	0
Gældsforpligtelser	46.468	44.112	0	0
Skattemæssige underskud	-4.033.035	0	-92.202	0
I alt	28.149.955	18.762.218	-85.778	9.690

18. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.777.904	78.462.101	101.977.013	48.437.884
Anden gæld	3.063.419	4.598.367	13.972.932	4.487.588
I alt	7.841.323	83.060.468	115.949.945	52.925.472
Modervirksomhed:				
Anden gæld	3.000.000	0	9.000.000	0
I alt	3.000.000	0	9.000.000	0

19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejen- domme	Grunde og bygninger	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.22	212.163.748	49.300.000	261.463.748
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	33.666.514	0	33.666.514
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-965.474	-965.474

Der henvises til note 11 for redegørelse over væsentlige forudsætninger, som ledelsen har lagt til grund i forbindelse med fastsættelse af dagsværdi for selskabets investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

20. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en samlet forpligtelse frem til udløb på i alt t.DKK 8.177 (2021: t.DKK 7.249)

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for to associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 33,33% af den til enhver tid eksisterende gæld. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Koncernen har stillet kaution for Casa Danica A/S' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Casa Danica A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier på t.DKK 3.039 (2021: t.DKK 6.029).

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 12.546.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for to associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 33,33% af den til enhver tid eksisterende gæld. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet kaution for Casa Danica A/S' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Casa Danica A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.144, og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 237.320.

Til sikkerhed for koncernens kreditfaciliteter hos pengeinstitut er afgivet fordringspant i simple fordringer på nom. t.DKK 5.000, samt afgivet ejerpant på nom. t.DKK 53.975 i koncernens ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør på balancedagen t.DKK 94.554.

Til sikkerhed for koncernens kreditfaciliteter hos pengeinstitut er lyst skadesløsbrev på nom. t.DKK 37.500 i én af koncernens ejendomme.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

22. Nærtstående parter

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-15.000	-105.535
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3.332.751	431.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-33.666.514	-9.505.652
Andre driftsomkostninger	57.431	13.625
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.618.788	-2.958.093
Finansielle indtægter	-524.330	-677.545
Finansielle omkostninger	2.438.681	825.641
Skat af årets resultat	14.483.616	7.871.436
I alt	-19.512.153	-4.104.396

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5	0
Bygninger	10-50	0-60
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Investeringsejendomme har til og med regnskabsåret 2020 været klassificeret som grunde og bygninger målt til kostpris, dog med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger. Henset til omklassifikation af ejendommen til investeringsejendomme i 2021, er reserven for opskrivninger bibeholdt under egenkapitalen iht. praksis beskrevet under afsnittet for egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 5 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.