
Tetris Holding K/S

Rentemestervej 14, 2400 København NV

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 74 37 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/3 2022

Rune Friis Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Tetris Holding K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2022

Direktion

Tetris Holding GP ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Tetris Holding K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Tetris Holding K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 14. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tetris Holding K/S
Rentemestervej 14
2400 København NV

CVR-nr.: 40 74 37 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion

Tetris Holding GP ApS

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	654.045	289.086
Resultat før finansielle poster	28.769	5.868
Resultat af finansielle poster	-10.072	-1.891
Årets resultat	12.749	2.734
Balance		
Balancesum	829.659	581.965
Egenkapital	204.109	193.775
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	46.923	63.790
- investeringsaktivitet	-254.558	-327.018
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-254.639	-228.700
- finansieringsaktivitet	215.232	253.543
Årets forskydning i likvider	7.597	-9.685
Antal medarbejdere	64	56
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	3,5%	1,0%
Soliditetsgrad	24,6%	33,3%
Forrentning af egenkapital	6,4%	2,3%

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

Regnskabsåret 2019/20 omfatter 16 måneder fra 28. august 2019 til 31. december 2020

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er udvikling- og opførelse af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Generelt og årets resultat

Koncernens samlede Bruttoresultat for året udgjorde DKK 94,6 mio. mod DKK 80,9 mio. i 2020 og ligger på niveau med forventningen til 2021.

Bruttoresultatet i året er marginalt negativt påvirket af senere igangsættelse af projekter som følge af forsinket myndighedsbehandling mv relateret til COVID-19 i samfundet generelt.

De samlede kapacitetsomkostninger udgjorde DKK 81 mio. (2020: 80,8 mio.), hvilket er lavere end budgetteret som en konsekvens af lavere aktivitetsniveau med deraf følgende færre ansættelser. Dette til trods for ansættelse af stærke kompetencer i året til at underbygge den fremadrettede vækststrategi.

Effekten af COVID-19 på årets bruttoresultat har, som ovenfor nævnt, altovervejende være relateret til forsinkelse af myndighedsbehandlinger på projektpipelinen med færre projekter igangsat og lavere byggeaktivitet.

Årets resultat før skat og afskrivninger på goodwill for koncernen blev på DKK 25,9 mio. (2020: 13,6 mio.), mens resultatet før skat for moderselskabet var DKK 9 mio. (2020: 0,1 mio.).

Årets resultat efter skat og afskrivninger på goodwill for koncernen blev på DKK 12,7 mio. (2020: 2,7 mio.), mens resultatet efter skat for moderselskabet var DKK 9,0 mio (2020: 0,1 mio.) Resultatet anses for mindre tilfredsstillende, men som en konsekvens af den igangværende pandemi.

Kapitalforhold og udvikling i likviditeten

Koncernens egenkapitalen udgør DKK 204 mio. (incl. minoriteter) pr. 31. december 2021 (2020: DKK 193,8 mio.), svarende til en soliditetsgrad på 24,6%.

Moderselskabets egenkapitalen udgør DKK 195 mio. pr. 31. december 2021 (2020: DKK 184,5 mio.). Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør DKK 46,9 mio. mod DKK 64,6 mio. i 2020. De likvide beholdninger pr. 31. december 2021 andrager DKK 43,8 mio.

Særlige risici

Værdiansættelse af udviklingsprojekter og investeringsejendomme

Udviklingsejendomme værdioptages taktmæssigt i henhold til gældende regnskabsmæssig lovgivning og underbygges af eksterne vurderinger fra uafhængige mæglere.

Ledelsesberetning

Regeringen indgik i oktober 2020 en aftale om at lagerbeskatte værdistigninger på ejendomme med 22%. Hidtil har denne skat først skulle betales ved salg af en given ejendom, men fremover skalejendomme værdiansættes til markedsværdi hvert år, og skatten af stigningen betales løbende. Loven er endnu ikke endeligt vedtaget, men dette ventes at ske i løbet af 2022.

Koncernens ejendomme er allerede værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021, hvorfor loven vil ikke at få en direkte resultatmæssig påvirkning. Omvendt vil loven få en likviditetsmæssig påvirkning, da koncernen i modsætning til nu, hvor der hensættes til udskudt skat, vil skulle betale skatten af værdistigningerne løbende. I hvilken omfang lagerbeskatningen vil påvirke efterspørgslen efter investeringsejendomme og dermed værdierne, er fortsat usikkert.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til kundernes evne til fremover at honorere indgåede kontrakter. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt ekstern kunde eller samarbejdspartner.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Fokus i 2022 vil være den fortsatte udrulning og gennemførelse af den opbyggede projektpipeline som er opbygget igennem de sidste par år. Men en tilsvarende afspejling på indtjeningen i koncernen generelt.

Koncernen forventer et resultat før skat på mellem 40 og 45 mio. DKK i 2022.

Miljøforhold

Tetris Holding K/S koncernens væsentligste risiko i relation til miljøforhold, er at der konstateres forurening på en ejendom, og myndighederne udsteder påbud omkring oprydning eller foranstaltninger til afværgning.

Det er Tetris Holding K/Ss opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Herudover er det ledelsens opfattelse, at der blandt koncernens nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

Videnressourcer

Koncernen besidder ifølge ledelsens vurdering de kompetencer der skal til for at løse de for koncernen forestående opgaver.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en DCF beregning. Den indregnede værdi kan således afvige fra den faktiske handelsværdi. Vi henviser til note 8 for forudsætningerne for beregning.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2019/2020 DKK	2021 DKK	2019/2020 DKK
Nettoomsætning		654.045.292	289.085.770	0	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.270.000	1.270.000	9.142.680	99.730
Værdireguleringer af investeringsaktiver		27.834.317	21.285.573	0	0
Andre driftsindtægter		0	38.606	0	1
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-565.026.759	-213.333.954	0	0
Andre eksterne omkostninger		-23.497.632	-17.465.254	-171.343	-33.507
Bruttoresultat		94.625.218	80.880.741	8.971.337	66.224
Personaleomkostninger	1	-57.441.559	-63.360.650	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-8.414.381	-11.583.819	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-68.440	0	0
Resultat før finansielle poster		28.769.278	5.867.832	8.971.337	66.224
Andre finansielle indtægter	3	5.720.661	17.156.679	0	0
Andre finansielle omkostninger	4	-15.793.100	-19.047.879	-925	0
Resultat før skat		18.696.839	3.976.632	8.970.412	66.224
Skat af årets resultat	5	-5.947.428	-1.243.083	0	0
Årets resultat		12.749.411	2.733.549	8.970.412	66.224

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Goodwill		127.919.567	135.159.567	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	127.919.567	135.159.567	0	0
Grunde og bygninger	7	6.000.000	6.000.000	0	0
Investeringsjendomme	8	527.683.993	246.519.589	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	759.430	475.953	0	0
Indretning af lejede lokaler	7	2.031.622	2.224.386	0	1
Materielle anlægsaktiver		536.475.045	255.219.928	0	1
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	189.749.490	180.566.810
Deposita	10	15.000.000	10.000.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		15.000.000	10.000.000	189.749.490	180.566.810
Anlægsaktiver		679.394.612	400.379.495	189.749.490	180.566.811
Varebeholdninger		0	73.722.462	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.547.553	22.046.271	1	2
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	46.892.123	13.039.933	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	8.207
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		314.534	184.968	48.206	0
Andre tilgodehavender		27.384.161	34.950.238	5.581.553	4.058.707
Selskabsskat		4.633.549	977.563	0	0
Periodeafgrænsningsposter	12	1.713.469	481.422	0	0
Tilgodehavender		106.485.389	71.680.395	5.629.760	4.066.916
Likvide beholdninger		43.778.824	36.182.243	3.769	0
Omsætningsaktiver		150.264.213	181.585.100	5.633.529	4.066.916
Aktiver		829.658.825	581.964.595	195.383.019	184.633.727

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		205	205	205	205
Overkurs ved emission		4.058.703	4.058.703	4.058.703	4.058.703
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	9.142.680	0
Overført resultat		190.946.262	181.975.850	181.803.581	180.453.004
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		195.005.170	186.034.758	195.005.169	184.511.912
Minoritetsinteresser		9.103.793	7.739.795	0	0
Egenkapital		204.108.963	193.774.553	195.005.169	184.511.912
Hensættelse til udskudt skat	14	20.439.033	8.503.339	0	0
Andre hensættelser	15	3.396.053	2.085.262	0	0
Hensatte forpligtelser		23.835.086	10.588.601	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		132.559.454	4.082.118	0	0
Deposita		5.943.067	1.539.495	0	0
Anden gæld		265.082.764	158.416.461	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	403.585.285	164.038.074	0	0
Kreditinstitutter		93.516.531	110.883.970	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.008	13.571.914	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.095.005	40.400.360	71.036	25.001
Igangværende arbejder for fremmed regning, forpligtelser	11	30.720.924	25.075.417	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	286.814	96.714
Anden gæld	16	28.777.023	23.631.706	20.000	100
Kortfristede gældsforpligtelser		198.129.491	213.563.367	377.850	121.815
Gældsforpligtelser		601.714.776	377.601.441	377.850	121.815
Passiver		829.658.825	581.964.595	195.383.019	184.633.727

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>
Resultatdisponering	13
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19
Nærtstående parter	20
Anvendt regnskabspraksis	21

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	0	181.975.849	186.034.757	7.739.795	193.774.552
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	-2.415.000	-2.415.000
Årets resultat	0	0	0	8.970.413	8.970.413	3.778.998	12.749.411
Egenkapital 31. december	205	4.058.703	0	190.946.262	195.005.170	9.103.793	204.108.963

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	205	4.058.703	0	180.453.003	184.511.911	0	184.511.911
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.522.846	1.522.846	0	1.522.846
Årets resultat	0	0	9.142.680	-172.268	8.970.412	0	8.970.412
Egenkapital 31. december	205	4.058.703	9.142.680	181.803.581	195.005.169	0	195.005.169

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern	
		2021 DKK	2019/2020 DKK
Årets resultat		12.749.411	2.733.549
Reguleringer	17	-1.104.939	-3.508.627
Ændring i driftskapital	18	45.350.941	67.273.845
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		56.995.413	66.498.768
Renteindbetalinger og lignende		5.720.661	17.156.679
Renteudbetalinger og lignende		-15.793.101	-19.047.877
Pengestrømme fra ordinær drift		46.922.973	64.607.570
Betalt selskabsskat		0	-817.509
Pengestrømme fra driftsaktivitet		46.922.973	63.790.061
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-90.193.490
Køb af materielle anlægsaktiver		-254.639.280	-228.699.827
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-9.241.959
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	679.700
Salg af materielle anlægsaktiver		81.249	437.704
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-254.558.031	-327.017.872
Ændring i gæld til realkreditinstitutter		128.477.336	0
Ændring i gæld til kreditinstitutter		-17.367.439	873.865
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder		8	0
Ændring i gæld til associerede virksomheder		-129.569	0
Optagelse af anden gæld		106.666.303	158.416.461
Kontant kapitalforhøjelse		0	94.252.197
Betalt udbytte		-2.415.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		215.231.639	253.542.523
Ændring i likvider		7.596.581	-9.685.288
Likvider 1. januar		36.182.243	45.867.531
Likvider 31. december		43.778.824	36.182.243
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		43.778.824	36.182.243
Likvider 31. december		43.778.824	36.182.243

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021 DKK	2019/2020 DKK	2021 DKK	2019/2020 DKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	52.425.085	58.722.127	0	0
Pensioner	0	263.056	0	0
Andre omkostninger til social sikring	543.709	454.515	0	0
Andre personaleomkostninger	4.472.765	3.920.952	0	0
	57.441.559	63.360.650	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	64	56	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	7.240.000	9.654.000	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.174.381	1.929.819	0	0
	8.414.381	11.583.819	0	0
3 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.555.771	9.214.180	0	0
Andre finansielle indtægter	164.890	7.942.499	0	0
	5.720.661	17.156.679	0	0
4 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.732.176	1.638.204	0	0
Andre finansielle omkostninger	3.060.924	17.409.675	925	0
	15.793.100	19.047.879	925	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2019/2020	2021	2019/2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-6.154.982	2.365.815	0	0
Årets udskudte skat	11.935.694	-1.644.904	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	166.716	522.172	0	0
	5.947.428	1.243.083	0	0

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	144.813.567
Kostpris 31. december	144.813.567
Ned- og afskrivninger 1. januar	9.654.000
Årets afskrivninger	7.240.000
Ned- og afskrivninger 31. december	16.894.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	127.919.567

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	6.000.000	1.219.394	2.981.113
Tilgang i årets løb	0	954.121	355.072
Afgang i årets løb	0	-959.119	0
Kostpris 31. december	<u>6.000.000</u>	<u>1.214.396</u>	<u>3.336.185</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	743.441	756.727
Årets afskrivninger	0	589.395	547.836
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-877.870	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>454.966</u>	<u>1.304.563</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.000.000</u>	<u>759.430</u>	<u>2.031.622</u>

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	225.234.016
Tilgang i årets løb	<u>253.330.087</u>
Kostpris 31. december	<u>478.564.103</u>
Værdireguleringer 1. januar	21.285.573
Årets værdireguleringer	<u>27.834.317</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>49.119.890</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>527.683.993</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.339.334</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 100 % beboelse og er beliggende i Slagelse og Næstved.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort af en afkastbaseret model.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Beboelse af areal i %	100
Stigning i markedsleje i %	2
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2
Ændring i driftsomkostninger i %	2
Diskonteringsrente i %	6,30

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	413.134.666	246.519.589
Andel under opførelse indregnet til kostpris	114.549.327	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,8	6,3	6,8
Dagsværdi	448.749.723	413.134.666	382.757.117
Ændring i dagsværdi	35.615.057	0	-30.377.549

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	180.566.810	0
Tilgang ved koncernstiftelse	0	180.467.080
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december	<u>180.606.810</u>	<u>180.467.080</u>
Værdireguleringer 1. januar	99.730	0
Årets resultat	13.665.639	10.808.129
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	2.617.311	-1.054.399
Årets afskrivning	-7.240.000	-9.654.000
Værdireguleringer 31. december	<u>9.142.680</u>	<u>99.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>189.749.490</u>	<u>180.566.810</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Tetris A/S	København	100%
Rasmus Friis A/S	København	85%
Tetris Ejendomme ApS	København	100%
Komplementerselskabet Tetrep Holding ApS	København	100%
Skovkvarteret ApS	København	100%
SK 23 ApS	København	100%
Skovkvarteret II ApS	København	100%
Industriparken 33 ApS	København	100%
RF Beton ApS	København	72%
Trine Schneider ApS	København	47%
Agorahaverne 1 Holding GP	København	100%
Tetris Projects K/S	København	100%
Agorahaverne 1 Holding K/S	København	100%
Agorahaverne 1 ApS	København	100%
Hermanhaven ApS	København	100%
Ibihaven ApS	København	100%
Tetris Projects GP ApS	København	100%
Bodilhaven Holding ApS	København	100%
Bodilhaven ApS	København	100%
Viggohaven Holding ApS	København	100%

Noter til årsregnskabet

9 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Viggohaven ApS	København	100%
Augusthaven K/S	København	100%
Sophushaven Holding ApS	København	100%
Sophushaven ApS	København	100%
Tegltrolden Holding ApS	København	100%
Tegltrolden ApS	København	100%
Kernehusene 1 Holding K/S	København	100%

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern
	Deposita
	DKK
Kostpris 1. januar	10.000.000
Tilgang i årets løb	5.000.000
Kostpris 31. december	15.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.000.000

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	256.181.477	438.838.527	0	0
Modtagne acotobetalinge	-240.010.278	-450.874.011	0	0
	16.171.199	-12.035.484	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	46.892.123	13.039.933	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-30.720.924	-25.075.417	0	0
	16.171.199	-12.035.484	0	0

Noter til årsregnskabet

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2019/2020 DKK	2021 DKK	2019/2020 DKK
13 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	9.142.680	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.778.998	2.664.028	0	0
Overført resultat	8.970.413	69.521	-172.268	66.224
	12.749.411	2.733.549	8.970.412	66.224

14 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	8.503.339	10.148.243	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	11.935.694	-1.644.904	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	20.439.033	8.503.339	0	0

15 Andre hensættelser

Virksomheden giver 1 til 5 års garanti på visse leverancer og forpligter sig derved til at reparere eller erstatte produkter, som ikke er tilfredsstillende. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 3.396 til forventede garantikrav på grundlag af tidligere erfaringer vedrørende niveauet for reparationer og returvarer.

Saldo primo	2.085.262	0	0	0
Årets regulering	1.310.791	2.085.262	0	0
	3.396.053	2.085.262	0	0

Noter til årsregnskabet

16 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	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	132.559.454	4.082.118	0	0
Langfristet del	132.559.454	4.082.118	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	132.559.454	4.082.118	0	0
Deposita				
Mellem 1 og 5 år	5.943.067	1.539.495	0	0
Langfristet del	5.943.067	1.539.495	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	5.943.067	1.539.495	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	265.082.764	158.416.461	0	0
Langfristet del	265.082.764	158.416.461	0	0
Øvrig kortfristet gæld	28.777.023	23.631.706	20.000	100
	293.859.787	182.048.167	20.000	100

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021 DKK	2019/2020 DKK
17 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.720.661	-17.156.679
Finansielle omkostninger	15.793.100	19.047.879
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	8.414.381	11.583.819
Årets værdiregulering	-27.834.317	-21.285.573
Skat af årets resultat	5.947.428	1.243.083
Andre reguleringer	2.295.130	3.058.845
	-1.104.939	-3.508.626
18 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	73.722.462	40.376.103
Ændring i tilgodehavender	-25.970.364	-17.074.678
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.310.791	4.116.787
Ændring i leverandører m.v.	-3.711.948	39.855.633
	45.350.941	67.273.845

Noter til årsregnskabet

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt TDKK 10.000.

Virksomhedspantet omfatter simple fordringer, varelagre, driftsmateriel mv. og goodwill.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 61.600 til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 117.653.

Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet som investeringsejendomme.

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve på i alt TDKK 170.910 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Realkreditpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 276.625. Grunde og bygninger er i årsrapporten indregnet som varebeholdning.

Eventualforpligtelser

Leasing forpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingsydelse:

Inden for 1 år	270 TDKK
Mellem 1 og 5 år	0 TDKK

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende erhvervsejendom. Lejemålet i Nordvest er uopsigeligt indtil marts 2023. Forpligtelsen vedrørende lejemålet udgør TDKK 1.820. Til lejemålet hører ligeledes kælderrum med hvor opsigelsen er 6 måneder. Forpligtelsen vedrørende kælderrum udgør TDKK 33 hvorfor den samlede forpligtelse for lejemål vil udgøre TDKK 1.853.

Noter til årsregnskabet

20 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Tetris Holdco ApS, 50% af stemmerne
NREP NSF III Penta Holding ApS, 50% af stemmerne

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

NREP NSF III Holding 2 S.á.r.l.
Plain Vanilla Capital K/S
Plain Vanilla Invest ApS

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

NSF III Penta Holding ApS
Tetris Holdco ApS

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tetris Holding K/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets og koncernens aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Tetris Holding K/S 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.

Minoritetsinteresser

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

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

Leasing

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

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

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år.

Udviklingsomkostninger og omkostninger til internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 er vurderet af uafhængigt valuarfirma .

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt depositum.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris ud fra vejede gennemsnitspriser eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden ved fortolkning af IFRS 15. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperio-den på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-ning 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 ved-rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-gationslån 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.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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