

# Valby Familieholding ApS

Ny Carlsberg Vej 48, 1799 København V

CVR-nr. 41 33 08 80

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022.

---

Ragn Gaihede  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse for koncernen	28
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Valby Familieholding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 20. maj 2022

### **Direktion**

Ragn Toghøj Gaihede

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Valby Familieholding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Valby Familieholding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 eller 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 20. maj 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Morten Bo Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne35840

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Valby Familieholding ApS Ny Carlsberg Vej 48 1799 København V
	CVR-nr.: 41 33 08 80
	Stiftet: 29. april 2020
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ragn Toghøj Gaihede
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea
<b>Dattervirksomhed</b>	DENA A/S, København

**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Nettoomsætning	843.531	207.101
Bruttoresultat	160.108	72.273
Driftsresultat	63.276	25.688
Finansielle poster, netto	16.258	1.428
Årets resultat	60.291	20.828
<b>Balance:</b>		
Balancesum	598.793	350.983
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.016	6.688
Egenkapital	195.710	121.751
<b>Pengestrømme:</b>		
Driftsaktivitet	-7.359	29.758
Investeringsaktivitet	-113.311	-52.631
Finansieringsaktivitet	103.982	33.158
Pengestrømme i alt	-16.687	10.286
<b>Medarbejdere:</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1.129	325
<b>Nøgletal i %:</b>		
Bruttomargin	19,0	34,9
Overskudsgrad (EBIT-margin)	7,5	12,4
Likviditetsgrad	169,8	166,9
Soliditetsgrad	31,9	33,8
Egenkapitalforrentning	36,4	22,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Valby Familieholding ApS er et holdingselskab.

Koncernens hovedaktivitet er i lighed med tidligere at eje og udvikle virksomheder i forskellige brancher, hvor driften og udviklingen i sig selv gavner mennesker og samfund. Dette sker gennem datterselskabet DENA A/S, der overordnet arbejder med udviklingen af koncernens forretningsområder.

Koncernen arbejder for at være langsigtet bedste ejer af virksomheder med ordentlig og sund forretningsførelse.

### Koncernens hovedaktiviteter er indenfor:

- **Gode boliger og arbejdspladser:**  
Ingeniør- og arkitektvirksomhed  
Ejerskab, udvikling og vedligehold af bolig- og erhvervsejendomme
- **Mental og fysisk sundhed:**  
Sundhedsfaglige specialhold og vikarservice til hospitaler og sundheds- social- og ældre-sektoren  
Salg, udvikling, implementering og service af udstyr og løsninger til laboratorier og hospitaler  
Bosteder for mennesker med psykisk sygdom og / eller misbrug
- **Livet i arbejde og fritid:**  
Design og salg af kvalitetstøj til børn og voksne

### Usædvanlige forhold

Drift og daglige aktiviteter har i høj grad været tilpasset Covid19-situationen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 56.293 t.kr. mod 19.899 t.kr. sidste år.

Virksomhedernes udvikling indenfor deres respektive fagområder og markeder anses for tilfredsstillende og som forventet. For det kommende år forventes et resultat efter skat på niveau med 2021.

Investeringselskabet af 30. juni 2021 ApS er tilkøbt pr. 30. juni 2021 og virksomhederne ActivCare A/S og ActivCare Privat A/S er tilkøbt pr. 6. juli 2021.

## Ledelsesberetning

---

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

#### *Valutarisici*

Handel i udenlandsk valuta risikofæddes i forbindelse med aktuelle køb og salg. Der spekuleres ikke i valuta. Derudover er valutarisikoen begrænset til eventuelle placeringer i udenlandske værdipapirer o.l. for overskudslikviditet/opsparing til investeringer og beredskab.

#### *Renterisici*

Koncernens rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb steget fra 43.677 t.kr. til 74.980 t.kr.

### Videnressourcer

Koncernens medarbejdere er fundamentet for sund drift og udvikling, som bidrager til indtjening, soliditet, muligheder og godt fælles omdømme for koncernen. Samtidig er det grundlaget for det gode arbejdsliv, at personlige kompetencer og dagligt virke passer sammen og stadig forbedres. Dette gælder alle faggrupper.

Koncernen investerer løbende væsentlige ressourcer på at anvende, implementere og forbedre viden, kompetencer og teknologier, som er relevante for de enkelte virksomheder og for vores samlede virke.

Vi sørger for at medarbejderne løbende opkvalificeres, efteruddannes, trænes og testes i deres virke og adfærd omkring kolleger, kunder og andre relationer i arbejdet.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positiv udvikling i det kommende år. Der arbejdes fortsat for ordentlig og sund forretningsførelse i alle dele af vores virksomheder og investeringer. Derved udbygges vores position løbende som robust og langsigtet ejer af virksomheder.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at forudsige, hvordan følgevirkninger af Covid-19- situationen i samfundet vil påvirke drift og resultater for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Denne redegørelse udgør en sammenhængende del af 2021 årsrapportens ledelsesberetning for koncernen som dækker perioden 1. januar – 31 december 2021. Redegørelsen for samfundsansvar er udarbejdet jf. årsregnskabsloven §99a.

## Ledelsesberetning

---

### *Forretningsmodel og engagement*

Koncernen og datterselskaber arbejder ud fra et helhedsorienteret princip og perspektiv. Vi udøver ordentlig og sund forretningsførelse med langsigtede perspektiver i alle dele af vores virksomheder og investeringer.

Det er et pejlemærke for os, at vores indtjening kommer fra aktiviteter, der både giver økonomisk mening, og som samtidigt gavner mennesker og samfundet.

Vi tror på, at den tilgang skaber bedst værdi for både den enkelte virksomhed, for medarbejderne, for DENA A/S og for omverdenen.

Det udlever vi ved at sørge for, at virksomhedernes virke og resultater lever op til vores overordnede værdier om ordentlig og sund forretningsførelse.

### *Oplysning om væsentlige risici, der knytter sig til samfundsansvar*

De væsentlige markedsrisici og finansielle risici er beskrevet i ledelsesberetning i årsrapporten.

Koncernen har på nuværende tidspunkt ikke konstateret nogen væsentlige risici i koncernen, der kan eller i den nærmeste fremtid, vil have negativ påvirkning på hverken samfundet, miljøet eller klimaet.

### **Miljøforhold – herunder klimapåvirkning**

#### *Politik*

Koncernen tager ansvar for både klima og miljø ved løbende, at arbejde for at reducere miljømæssig påvirkning af omgivelserne og klimaet. Ud fra et helhedsperspektiv og princip udvælges løsninger og tiltag i datterselskaberne, der kan have positiv effekt på koncernens omgivelser og samfundet. Samtidig beskæftiger koncernen sig med virksomheder, der i sig selv bidrager til samfundet og arbejder for at reducere miljø- og klimapåvirkningen.

### **Sociale forhold og medarbejderforhold**

#### *Politik*

Koncernen arbejder for, at der i alle datterselskaber er personalepolitik eller retningslinjer, der tager højde for sociale forhold og medarbejderforhold generelt. I henhold til gældende regler er der etableret arbejdsmiljøorganisationer i datterselskaber, der sikrer både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø.

Der arbejdes for at fastholde og sikre trivsel i koncernen, herunder ved obligatoriske arbejdspladsvurderinger. Ved brud på sociale forhold eller medarbejderforhold har den enkelte medarbejder desuden mulighed for at gå til nærmeste chef eller koncernledelsen.

Koncernens medarbejdere har ordninger for pension og sundhedsforsikring.

Koncernen har i de konkrete brancher gode relationer med arbejdsgiverorganisationer og fagforeninger. Vi respekterer overenskomster mv. for de relevante områder. Lokale arbejdsmiljøudvalg og tillidsrepræsentanter indgår i et naturligt samspil med de enkelte ledelser.

Vi arbejder ligeledes for et sundt og lærende samspil med arbejdstilsyn, socialtilsyn og øvrige offentlige myndigheder.

## Ledelsesberetning

---

Vi tror på at mangfoldighed blandt medarbejderne gavner både medarbejdere, samfundet og koncernen. Derfor søger vi til enhver tid at ansætte de bedst kvalificerede på baggrund af relevante faglige kompetencer og personlige egenskaber uanset køn, nationalitet, alder, seksuel orientering, religiøs overbevisning eller andre ikke relevante forhold.

### **Menneskerettigheder**

#### *Politik*

I Valby Familieholding ApS og i koncernen respekterer vi menneskerettigheder og ser dette som en naturlig del af at drive forretning. I koncernen har vi derfor forpligtet os på at overholde menneskerettighederne, hvilket vores største leverandører og samarbejdspartnere også har.

Ved brud på menneskerettigheder har den enkelte medarbejder desuden mulighed for at gå til nærmeste chef, koncernledelsen, eller indberette til vores whistleblower ordning.

### **Bekæmpelse af korruption og bestikkelse**

#### *Politik*

I Valby Familieholding ApS og i koncernen er der vedtaget en nultolerance politik i forhold til besvigelser. Koncernen har fælles værdier, der skal sikre en høj etisk standard på ordentlighed og professionalisme. Derfor arbejder koncernen mod enhver form for bestikkelse, samtidig med at principperne i FN's konvention mod korruption efterleves.

Der er i koncernen etableret formel whistleblower ordning for alle driftsselskaber.

Der er ikke konstateret forhold vedrørende korruption og bestikkelse. Ved konstatering af kriminelle forhold skal den enkelte medarbejder gå til nærmeste chef eller koncernledelsen.

### **Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b**

Der er ikke fastsat måltal og politikker for det underrepræsenterede køn da selskabets øverste ledelse kun består af en direktør og det forventes ikke i nær fremtid at udvide antallet af direktører.

### **Redegørelse for selskabets politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d**

Koncernen har ikke fastsat en politik for dataetik. Årsagen er, at koncernen ikke benytter algoritmer til behandling af kunde- eller adfærdsdata, samt at kunde- eller adfærdsdata ikke er en integreret del af vores forretningsstrategi eller forretningsaktiviteter. Vi forventer, at koncernen i 2022 udarbejder en politik for dataetik.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Valby Familieholding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Valby Familieholding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Valby Familieholding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill afskrives over 0-20 år.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### 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.

*Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)*

## Anvendt regnskabspraksis

---

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

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

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokere til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

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

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

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

### Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på de bitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er mellem 0 og 20 år. Afskrivningsperioden er fastsat med udgangspunkt i forventet tilbagebetalingsperiode og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og forventet lang indtjeningsprofil.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 0-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktivitet og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets omsætningsskabende aktivitet.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.



## Resultatopgørelse

Note	Morderselskab		Koncern	
	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
2	0	0	843.530.910	207.100.594
Andre eksterne omkostninger	-71.728	-70.000	-695.223.389	-136.165.552
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	11.800.000	1.338.169
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-71.728</b>	<b>-70.000</b>	<b>160.107.521</b>	<b>72.273.211</b>
4	0	0	-81.446.076	-41.857.818
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0	-15.385.070	-4.672.163
Andre driftsomkostninger	0	0	0	-55.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.083.654	19.953.344	0	0
Indtægter af kapitalinteresser	0	0	57.444	115.135
5 Andre finansielle indtægter	3.108.856	0	21.153.799	4.751.121
6 Øvrige finansielle omkostninger	-204.215	-123	-4.952.841	-3.437.959
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.916.567</b>	<b>19.883.221</b>	<b>79.534.777</b>	<b>27.116.527</b>
Skat af årets resultat	-623.238	15.444	-19.244.116	-6.288.033
<b>7 Årets resultat</b>	<b>56.293.329</b>	<b>19.898.665</b>	<b>60.290.661</b>	<b>20.828.494</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Valby Familieholding ApS			56.293.329	19.898.665
Minoritetsinteresser			3.997.332	929.829
			<b>60.290.661</b>	<b>20.828.494</b>

**Balance 31. december**

Note	Moderselskab		Koncern		
	2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
8	Erhvervede immaterielle rettigheder	0	0	154.575	0
9	Goodwill	0	0	80.392.827	29.639.635
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0	80.547.402	29.639.635
10	Grunde og bygninger	0	0	101.700.000	51.909.591
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0	9.703.138	11.423.737
12	Investeringsejendomme	0	0	85.500.000	100.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	0	196.903.138	163.433.328
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	167.867.673	118.607.542	0	0
14	Kapitalinteresser	0	0	793.069	779.784
15	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	0	63.886
16	Andre tilgodehavender	0	0	625.385	2.253.952
	Finansielle anlægsaktiver i alt	167.867.673	118.607.542	1.418.454	3.097.622
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>167.867.673</b>	<b>118.607.542</b>	<b>278.868.994</b>	<b>196.170.585</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	0	22.290.735	19.145.460
	Forudbetalinger for varer	0	0	2.159.762	640.000
	Varebeholdninger i alt	0	0	24.450.497	19.785.460

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		Morderselskab		Koncern	
		2021 kr.	2020 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Note					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	143.777.590	54.377.337
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	317.898	0	0	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	0	4.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	15.444	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0	31.684.421	6.404.591
17	Periodeafgrænsningsposter	0	0	2.519.801	1.840.539
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>317.898</b>	<b>15.444</b>	<b>177.985.812</b>	<b>62.622.467</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	35.094.443	0	112.205.833	50.435.771
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>35.094.443</b>	<b>0</b>	<b>112.205.833</b>	<b>50.435.771</b>
	Likvide beholdninger	575.547	49.751	5.281.568	21.968.964
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>35.987.888</b>	<b>65.195</b>	<b>319.923.710</b>	<b>154.812.662</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>203.855.561</b>	<b>118.672.737</b>	<b>598.792.704</b>	<b>350.983.247</b>

**Balance 31. december**

		Moderselskab		Koncern	
		2021	2020	2021	2020
Note		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
18	Virksomhedskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	0	0	19.053.508	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	73.090.147	23.830.016	0	0
	Overført resultat	112.032.396	91.222.847	166.069.035	115.052.863
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.400.000	3.000.000	5.400.000	3.000.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	191.022.543	118.552.863	191.022.543	118.552.863
19	Minoritetsinteresser	0	0	4.687.007	3.197.947
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>191.022.543</b>	<b>118.552.863</b>	<b>195.709.550</b>	<b>121.750.810</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
20	Hensættelser til udskudt skat	0	0	14.926.931	8.229.725
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.926.931</b>	<b>8.229.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	75.539.643	78.620.536
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	67.495.180	28.895.389
	Deposita	0	0	110.000	2.220.316
	Anden gæld	0	0	56.634.764	18.492.721
21	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0	199.779.587	128.228.962

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		Moderselskab		Koncern	
		2021	2020	2021	2020
Note		kr.	kr.	kr.	kr.
21	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	3.635.000	4.247.488
	Gæld til pengeinstitutter	10.000.000	0	45.797.465	6.118.654
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	707.263	1.827.089
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	14.476.200	12.794.260
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.874	0	0
	Gæld til kapitalinteresser	0	0	3.792.992	3.334.026
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.192.307	0	2.192.307	0
	Selskabsskat	0	0	11.658.815	6.296.841
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	607.794	0	0	0
	Anden gæld	32.917	70.000	104.165.820	56.131.470
22	Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.950.774	2.023.922
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.833.018</u>	<u>119.874</u>	<u>188.376.636</u>	<u>92.773.750</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.833.018</u></b>	<b><u>119.874</u></b>	<b><u>388.156.223</u></b>	<b><u>221.002.712</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>203.855.561</u></b>	<b><u>118.672.737</u></b>	<b><u>598.792.704</u></b>	<b><u>350.983.247</u></b>

- 1 Efterfølgende begivenheder
- 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 24 Oplysninger om dagsværdi
- 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 25 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>Minoritetsinte- resser kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	0	115.052.863	3.000.000	3.197.947
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	0
Resultatandel	0	0	51.016.172	5.400.000	1.489.060
	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>166.069.035</b>	<b>5.400.000</b>	<b>4.687.007</b>

**Egenkapitalopgørelse for moderselskabet**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	23.830.016	91.222.847	3.000.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000
Resultatandel	0	30.083.780	20.809.549	5.400.000
Opskrivning af ejendomme	0	19.176.351	0	0
	<b>500.000</b>	<b>73.090.147</b>	<b>112.032.396</b>	<b>5.400.000</b>

**Pengestrømsopgørelse**

Note	Koncern	
	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
Årets resultat	60.290.661	20.828.494
26 Reguleringer	29.170.784	6.835.541
27 Ændring i driftskapital	-105.764.671	5.858.346
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-16.303.226	33.522.381
Renteindbetalinger og lignende	21.153.799	4.751.121
Renteudbetalinger og lignende	-4.952.841	-3.437.959
Pengestrøm fra ordinær drift	-102.268	34.835.543
Betalt selskabsskat	-7.256.347	-5.077.712
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-7.358.615</b>	<b>29.757.831</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-72.768.659	-14.340.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.016.246	-6.687.988
Salg af materielle anlægsaktiver	3.499.806	4.908
Køb af finansielle anlægsaktiver	-32.307.117	-13.590.187
28 Køb af virksomheder og aktiviteter	-8.918.513	-3.345.555
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	385.000
Køb af finansielle instrumenter	0	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	200.000	125.000
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	0	-15.181.855
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-113.310.729</b>	<b>-52.630.677</b>
Optagelse af langfristet gæld	81.550.625	35.076.125
Afdrag på langfristet gæld	-4.247.488	-4.489.354
Udbetalt udbytte	-3.000.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	29.678.811	2.571.683
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>103.981.948</b>	<b>33.158.454</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-16.687.396</b>	<b>10.285.608</b>
Likvider 1. januar 2021	21.968.964	11.683.356
<b>Likvider 31. december 2021</b>	<b>5.281.568</b>	<b>21.968.964</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	5.281.568	21.968.964
<b>Likvider 31. december 2021</b>	<b>5.281.568</b>	<b>21.968.964</b>

## Noter

### 1. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### 2. Nettoomsætning

#### Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment:

	<u>Sundhed og psykiatri</u>	<u>Øvrige aktiviteter</u>	<u>I alt</u>
Koncern	804.219.099	39.311.811	843.530.910

Geografisk - sekundært segment:

	<u>Danmark</u>	<u>Øvrige lande</u>	<u>I alt</u>
Koncern	825.051.792	18.479.118	843.530.910

Koncern	
1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
<u>1.155.000</u>	<u>1.600.000</u>

### 3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab	<u>1.155.000</u>	<u>1.600.000</u>
Honorar vedrørende lovpligtig revision	745.000	600.000
Skattemæssig rådgivning	150.000	100.000
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	70.000
Andre ydelser	<u>260.000</u>	<u>830.000</u>
	<u><b>1.155.000</b></u>	<u><b>1.600.000</b></u>



## Noter

	Morderselskab		Koncern	
	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	0	0	72.689.679	36.933.809
Pensioner	0	0	4.525.272	1.897.105
Andre omkostninger til social sikring	0	0	750.096	366.475
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0	3.481.029	2.660.429
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.446.076</b>	<b>41.857.818</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1.129	325
<p>Vikar lønninger indgår som produktionsomkostninger under andre eksterne omkostninger. For 2021 udgør lønninger og gager kr. 537.910.197, pensioner kr. 24.192.424, andre omkostninger til social sikring kr. 10.047.563 og personaleomkostninger i øvrigt udgør kr. 6.445.110.</p> <p>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere er inklusiv ansatte vikarer.</p>				
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>				
Renter, Nordea	0	0	287.837	0
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	3.108.856	0	20.865.962	4.751.121
	<b>3.108.856</b>	<b>0</b>	<b>21.153.799</b>	<b>4.751.121</b>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	204.215	123	4.952.841	3.437.959
	<b>204.215</b>	<b>123</b>	<b>4.952.841</b>	<b>3.437.959</b>

## Noter

	Morderselskab	
	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
<b>7. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.083.780	19.953.344
Udbytte for regnskabsåret	5.400.000	3.000.000
Overføres til overført resultat	20.809.549	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.054.679
<b>Disponeret i alt</b>	<b>56.293.329</b>	<b>19.898.665</b>

	Koncern	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>8. Erhvervede immaterielle rettigheder</b>		
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	2.238.203	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>2.238.203</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-1.637.654	0
Årets afskrivninger	-445.974	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-2.083.628</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>154.575</b>	<b>0</b>

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>9. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar 2021	38.285.092	21.957.592
Tilgang i årets løb	72.768.659	16.327.500
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>111.053.751</b>	<b>38.285.092</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-8.645.457	-7.275.611
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	-15.875.894	0
Årets afskrivninger	-6.139.573	-1.369.846
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-30.660.924</b>	<b>-8.645.457</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>80.392.827</b>	<b>29.639.635</b>
<b>10. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	54.956.282	67.309.870
Tilgang i årets løb	0	216.700
Overførsler	22.316.144	-12.570.288
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>77.272.426</b>	<b>54.956.282</b>
Årets opskrivning	19.595.600	0
Overførsler	9.255.856	0
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>28.851.456</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-3.046.691	-2.337.318
Årets afskrivninger	-1.377.191	-729.661
Overførsler	0	20.288
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-4.423.882</b>	<b>-3.046.691</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>101.700.000</b>	<b>51.909.591</b>

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<b>11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	34.250.801	31.146.252
Tilgang i årets løb	3.016.246	3.109.457
Afgang i årets løb	-3.499.806	-4.908
Overførsler	-1.138.991	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>32.628.250</b>	<b>34.250.801</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-22.827.064	-19.618.394
Årets afskrivninger	-4.000.436	-3.256.432
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	47.762
Overførsler	3.902.388	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-22.925.112</b>	<b>-22.827.064</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>9.703.138</b>	<b>11.423.737</b>
<b>12. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	93.713.504	77.801.674
Tilgang i årets løb	0	3.361.831
Overførsler	-22.316.144	12.549.999
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>71.397.360</b>	<b>93.713.504</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	6.386.496	5.048.327
Årets regulering til dagsværdi	11.800.000	1.338.169
Overførsler	-4.083.856	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>14.102.640</b>	<b>6.386.496</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>85.500.000</b>	<b>100.100.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 12. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,58
Højeste afkastprocent	8,25
Laveste afkastprocent	2,54

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
København	Bolig	2,25-3,25%
Sjælland	Bolig	4-5%
København	Erhverv	4,5-6%
Sjælland	Erhverv	5-8,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 15.331 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 191.023 t.kr. til 179.065 t.kr.

## Noter

		Morderselskab	
		31/12 2021	31/12 2020
		kr.	kr.
<b>13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2021		94.777.526	94.777.526
<b>Kostpris 31. december 2021</b>		<b>94.777.526</b>	<b>94.777.526</b>
Opskrivninger 1. januar 2021		23.830.016	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		54.083.654	19.953.344
Udbytte		-24.000.000	0
Andre kapitalbevægelser		19.176.477	3.876.672
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>		<b>73.090.147</b>	<b>23.830.016</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>167.867.673</b>	<b>118.607.542</b>
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
		<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>Ejerandel</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
DENA A/S, København	100 %	167.867.673	54.083.655
		<b>167.867.673</b>	<b>54.083.655</b>

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>14. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	950.000	950.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>950.000</b>	<b>950.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	-126.057	-98.760
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	57.444	172.703
Udbytte	0	-200.000
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-68.613</b>	<b>-126.057</b>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2021	-44.159	0
Omregning til valutakurs	-44.159	-44.159
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2021</b>	<b>-88.318</b>	<b>-44.159</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>793.069</b>	<b>779.784</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	353.272	397.430
<b>15. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2021	63.886	0
Tilgang i årets løb	0	63.886
Afgang i årets løb	-63.886	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>63.886</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>63.886</b>





**Noter**

	Koncern	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>20. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	8.229.725	7.162.725
Udskudt skat af årets resultat	6.697.206	1.067.000
	<b>14.926.931</b>	<b>8.229.725</b>

**21. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>Koncern</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	79.174.643	3.635.000	75.539.643	0
Kreditinstitutter i øvrigt	67.495.180	0	67.495.180	0
Deposita	110.000	0	110.000	0
Anden gæld	56.634.764	0	56.634.764	0
	<b>203.414.587</b>	<b>3.635.000</b>	<b>199.779.587</b>	<b>0</b>

	Koncern	
	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>22. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter	1.950.774	2.023.922
	<b>1.950.774</b>	<b>2.023.922</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter vedrørende det kommende regnskabsår.

**23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Moderselskab

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 10.000 t.kr. er der stillet sikkerhed i Andre værdipapirer og kapitalandele værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 35.094.

## Noter

---

### 23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 79.174 t.kr. samt øvrig gæld til kreditinstitutter 113.292 t.kr. er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme, grunde og bygninger samt andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 299.406.

### 24. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede aktier kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Dagsværdi 31. december 2021	85.500.000	112.205.833
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.800.000</u>	<u>3.108.856</u>

### 25. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncern

	t.kr.
	<u>                    </u>
Leasingforpligtelser	6.174
Huslejeforpligtelser	2.904
Garantiforpligtelser	3.500
Andre eventualforpligtelser	<u>2.365</u>
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.943</u></b>

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	<u>14.943</u>
---	---------------

Leasingforpligtelser:

Koncern

Operationelle leasingkontrakter har en restløbetid på 57 måneder og en samlet restleasingydelse på 6.174 t.kr.

Huslejeforpligtelser har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restydelse på 2.904 t.kr.

## Noter

---

### 25. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DENA A/S, CVR-nr. 28 84 06 16, som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**Noter**

	Koncern	
	1/1 - 31/12 2021 kr.	29/4 - 31/12 2020 kr.
<b>26. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	15.385.070	7.008.244
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.800.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-57.444	-172.703
Andre finansielle indtægter	-21.153.799	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.952.841	0
Skat af årets resultat	18.244.116	0
	<b>29.170.784</b>	<b>6.835.541</b>
<b>27. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	4.665.037	-9.485.000
Ændring i tilgodehavender	-115.363.345	-30.601.000
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	4.933.637	45.944.346
	<b>-105.764.671</b>	<b>5.858.346</b>
<b>28. Køb af virksomheder og aktiviteter</b>		
Materielle anlægsaktiver	420.182	219.860
Tilgodehavender	87.545.936	32.841.525
Likvide beholdninger	2.688	3.510.344
Hensættelser til udskudt skat	-103.703	-48.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	-2.295.455
Anden gæld	-78.946.590	-30.882.350
	<b>8.918.513</b>	<b>3.345.555</b>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ragn Toghøj Gaihede

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-739239031185

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-05-20 08:36:13 UTC

NEM ID 

## Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-20 10:57:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KWZZA-86E4Q-KX25A-HE2GE-T7VZ0-1E214

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>