

# **Valby Familieholding ApS**

**Ny Carlsberg Vej 48, 1799 København V**

**CVR-nr. 41 33 08 80**

## **Årsrapport**

**29. april - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

---

**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 29. april - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 29. april - 31. december 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 29. april - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2021

### **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 29. april - 31. december 2020, 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 29. april - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 22. april 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Morten Bo Hansen**

statsautoriseret revisor  
mne35840

## Selskabsoplysninger

---

**Virksomheden**

Valby Familieholding ApS  
Ny Carlsberg Vej 48  
1799 København V

CVR-nr.: 41 33 08 80

Stiftet: 29. april 2020

Hjemsted: København

Regnskabsår: 29. april - 31. december

**Direktion**

Ragn Toghøj Gaihede

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Bankforbindelse**

Nordea

**Dattervirksomhed**

DENA A/S, København

**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

---

	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>	
Nettoomsætning	207.101
Bruttoresultat	72.273
Driftsresultat	25.688
Finansielle poster, netto	1.428
Årets resultat	20.828
<b>Balance:</b>	
Balancesum	350.983
Investeringer i materielle anlægsaktiver	6.688
Egenkapital	121.751
<b>Pengestrømme:</b>	
Driftsaktivitet	29.758
Investeringsaktivitet	-52.631
Finansieringsaktivitet	33.158
Pengestrømme i alt	10.286
<b>Medarbejdere:</b>	
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	325
<b>Nøgletal i %:</b>	
Soliditetsgrad	33,8
Egenkapitalforrentning	22,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Valby Familieholding ApS er et holdingselskab.

Koncernens hovedaktivitet er 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 sunde for både vores omverden og vores forretning.

### 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, 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedernes udvikling indenfor deres respektive fagområder og markeder anses for tilfredsstillende.

I året er tilkøbt virksomhederne SundVikar ApS og Pure Kids A/S.

Det samlede økonomiske resultat efter skat udgør 20.828 t.kr.

### Særlige risici

#### *Valutarisici*

Handel i udenlandsk valuta risikoafdækkes i forbindelse med aktuelle køb og salg. Der spekuleres ikke i valuta. Derudover er valutarisiko begrænset til evt. 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, udgør 45.527 t.kr.

## Ledelsesberetning

---

### 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 arbejder for og 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 Covid-19- situation 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

#### *Forretningsmodel og engagement*

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

Det er et pejlemærke for os, at vores indtjening skal komme af aktiviteter, der i sig selv er rentable og samtidig gavner mennesker og samfundet. Det betyder, at vores virksomheder både skal være forretningsmæssigt sunde og bidrage til den omverden de er en del af. (Dvs. i sig selv være velgørende)

Det udlever vi ved at sørge for, at virksomhedernes virke og resultater lever op til vores overordnede værdier om ordentlig og sund forretningsførelse, og dermed grundlæggende i sig selv er velgørende.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Miljøforhold – herunder klimapåvirkning**

#### *Politik*

Koncernen er klima- og miljøbevidst og arbejder for klima- og miljørigtige løsninger i den løbende drift og produktion. Fokus er særlig rettet mod forbrugsoptimering skabt af kvalitet og tidløshed i produkter og services samt genanvendelse/forbedringer af materialer, løsninger og arbejdsgange.

Koncernen har ikke pligt til at udarbejde grønt regnskab.

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

#### *Politik*

Koncernen har fælles værdier, der skal sikre en høj etisk standard med fokus på ordentlighed og professionalisme. Vi har en nultolerance i forhold til besvigelser.

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

### **Menneskerettigheder**

#### *Politik*

Vi respekterer menneskerettigheder og ser dette som en naturlig del af at drive forretning.

Ved brud på menneskerettigheder har den enkelte medarbejder desuden mulighed for at gå til nærmeste chef eller koncernledelsen.

## Ledelsesberetning

---

### 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 trivslen 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.

Vi tror på at mangfoldighed blandt medarbejderne gavner både medarbejdere, samfundet og koncernen. Bestyrelsesmedlemmer og øvrige ledere vælges på baggrund af faglige kompetencer og personlige egenskaber, hvilket har betydet en god repræsentation af begge køn i koncernens ledelser og bestyrelser.

### Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Dette er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal for 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.

### 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.

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 10 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.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## 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.

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 debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme-regnskabet 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel indtægtføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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.

I både koncernens og moderselskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

##### 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.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 associerede virksomheder 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.

### 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 associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### **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.

## Resultatopgørelse

Note	Koncern	Moderselskab	
	29/4 2020 - 31/12 2020 kr.	29/4 2020 - 31/12 2020 kr.	
1	Nettoomsætning	207.100.594	0
	Andre eksterne omkostninger	-136.165.552	-70.000
	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.338.169	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>72.273.211</b>	<b>-70.000</b>
3	Personaleomkostninger	-41.857.818	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.672.163	0
	Andre driftsomkostninger	-55.000	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>25.688.230</b>	<b>-70.000</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	19.953.344
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	115.135	0
5	Andre finansielle indtægter	4.751.121	0
6	Øvrige finansielle omkostninger	-3.437.959	-123
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.116.527</b>	<b>19.883.221</b>
	Skat af årets resultat	-6.288.033	15.444
2	<b>Årets resultat</b>	<b>20.828.494</b>	<b>19.898.665</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:		
	Anpartshavere i Valby Familieholding ApS	19.898.665	
	Minoritetsinteresser	929.829	
		<b>20.828.494</b>	

**Balance**

<b>Aktiver</b>		Koncern	Morderselskab
		31/12 2020	31/12 2020
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Goodwill	29.639.635	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	29.639.635	0
8	Grunde og bygninger	51.909.591	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.423.737	0
10	Investeringsejendomme	100.100.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	163.433.328	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	118.607.542
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	779.784	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	63.886	0
14	Andre tilgodehavender	2.253.952	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.097.622	118.607.542
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>196.170.585</b>	<b>118.607.542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	19.145.460	0
	Forudbetalinger for varer	640.000	0
	Varebeholdninger i alt	19.785.460	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.377.337	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	15.444
	Andre tilgodehavender	6.404.591	0
15	Periodeafgrænsningsposter	1.840.539	0
	Tilgodehavender i alt	62.622.467	15.444
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.435.771	0
	Værdipapirer i alt	50.435.771	0
	Likvide beholdninger	21.968.964	49.751
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>154.812.662</b>	<b>65.195</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>350.983.247</b>	<b>118.672.737</b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		Koncern	Moderselskab
		31/12 2020	31/12 2020
Note		kr.	kr.
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	23.830.016
	Overført resultat	115.052.863	91.222.847
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	118.552.863	118.552.863
	Minoritetsinteresser	3.197.947	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>121.750.810</b>	<b>118.552.863</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
16	Hensættelser til udskudt skat	8.229.725	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.229.725</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	78.620.536	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	28.895.389	0
	Deposita	2.220.316	0
	Anden gæld	18.492.721	0
17	Langfristede gældsforpligtelser i alt	128.228.962	0
17	Kortfristet del af langfristet gæld	4.247.488	0
	Gæld til pengeinstitutter	6.118.654	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.827.089	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.794.260	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.874
	Gæld til associerede virksomheder	3.334.026	0
	Selskabsskat	6.296.841	0
	Anden gæld	56.131.470	70.000
18	Periodeafgrænsningsposter	2.023.922	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	92.773.750	119.874
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>221.002.712</b>	<b>119.874</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>350.983.247</b>	<b>118.672.737</b>
19	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
20	<b>Eventualposter</b>		



**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>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 29.						
april 2020	500.000	0	94.277.526	0	2.267.156	97.044.682
Resultatandel	0	0	16.898.665	3.000.000	929.827	20.828.492
Kapitalbevægelse	0	0	3.876.672	0	964	3.877.636
	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>115.052.863</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.197.947</b>	<b>121.750.810</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>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 29. april 2020	500.000	0	94.277.526	0	94.777.526
Resultatandel	0	19.953.344	-3.054.679	3.000.000	19.898.665
Kapitalbevægelse	0	3.876.672	0	0	3.876.672
	<b>500.000</b>	<b>23.830.016</b>	<b>91.222.847</b>	<b>3.000.000</b>	<b>118.552.863</b>

**Pengestrømsopgørelse**

<u>Note</u>	Koncern 29/4 2020 - 31/12 2020 kr.
Årets resultat	20.828.494
21 Reguleringer	6.835.541
22 Ændring i driftskapital	5.858.346
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	33.522.381
Renteindbetalinger og lignende	4.751.121
Renteudbetalinger og lignende	-3.437.959
Pengestrøm fra ordinær drift	34.835.543
Betalt selskabsskat	-5.077.712
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>29.757.831</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-14.340.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.687.988
Salg af materielle anlægsaktiver	4.908
Køb af finansielle anlægsaktiver	-16.935.742
Salg af finansielle anlægsaktiver	385.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	125.000
Andre pengestrømme fra investeringsaktivitet	-15.181.855
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-52.630.677</b>
Optagelse af langfristet gæld	35.076.125
Afdrag på langfristet gæld	-4.489.354
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	2.571.683
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>33.158.454</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>10.285.608</b>
Likvider 29. april 2020	11.683.356
<b>Likvider 31. december 2020</b>	<b>21.968.964</b>
<b>Likvider</b>	
Likvide beholdninger	21.968.964
<b>Likvider 31. december 2020</b>	<b>21.968.964</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

#### Segmentoplysninger

Aktiviteter - primært segment:

	<u>Sundhed og psykiatri</u>	<u>Øvrige aktiviteter</u>	<u>I alt</u>
Koncern	170.598.000	36.502.594	207.100.594

Morderselskab  
29/4 2020  
- 31/12 2020  
kr.

### 2. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.953.344
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000
Disponeret fra overført resultat	-3.054.679
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>19.898.665</u></b>

Koncern 29/4 2020 - 31/12 2020 kr.	Morderselskab 29/4 2020 - 31/12 2020 kr.
---	---

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	36.933.809	0
Pensioner	1.897.105	0
Andre omkostninger til social sikring	366.475	0
Personaleomkostninger i øvrigt	2.660.429	0
	<b><u>41.857.818</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>325</u>	<u>1</u>

**Noter**

	Koncern 29/4 2020 - 31/12 2020 <u>kr.</u>	
<b>4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Lovpligtig revision af årsregnskabet		530.000
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed		100.000
Skatterådgivning		70.000
Andre ydelser		830.000
		<u><b>1.530.000</b></u>
	Koncern 29/4 2020 - 31/12 2020 <u>kr.</u>	Moderselskab 29/4 2020 - 31/12 2020 <u>kr.</u>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	<u>4.751.121</u>	<u>0</u>
	<u><b>4.751.121</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.437.959</u>	<u>123</u>
	<u><b>3.437.959</b></u>	<u><b>123</b></u>

**Noter**

	Koncern 31/12 2020 kr.
<b>7. Goodwill</b>	
Kostpris 29. april 2020	21.957.592
Tilgang i årets løb	16.327.500
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>38.285.092</b>
Af- og nedskrivninger 29. april 2020	-7.275.611
Årets afskrivninger	-1.369.846
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-8.645.457</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>29.639.635</b>
<b>8. Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 29. april 2020	67.309.870
Tilgang i årets løb	216.700
Overførsler	-12.570.288
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>54.956.282</b>
Af- og nedskrivninger 29. april 2020	-2.337.318
Årets afskrivninger	-729.661
Overførsler	20.288
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-3.046.691</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>51.909.591</b>

**Noter**

	Koncern 31/12 2020 kr.
<b>9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 29. april 2020	31.146.252
Tilgang i årets løb	3.109.457
Afgang i årets løb	-4.908
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>34.250.801</b>
Af- og nedskrivninger 29. april 2020	-19.618.394
Årets afskrivninger	-3.256.432
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	47.762
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-22.827.064</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>11.423.737</b>
<b>10. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 29. april 2020	77.801.674
Tilgang i årets løb	3.361.831
Overførsler	12.549.999
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>93.713.504</b>
Regulering til dagsværdi 29. april 2020	5.048.327
Årets regulering til dagsværdi	1.338.169
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>6.386.496</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 10. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,45%

Højeste afkastprocent 8,5%

Laveste afkastprocent 3%

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 15.138 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 118.553 til t.kr. 106.745

	Møderselskab 31/12 2020 kr.	
<b>11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 29. april 2020	<u>94.777.526</u>	
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>94.777.526</u></b>	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	19.953.344	
Andre kapitalbevægelser	<u>3.876.672</u>	
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>23.830.016</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>118.607.542</u></b>	
I regnskabsposten indgår goodwill med	<u>0</u>	
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	<u>0</u>	
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
DENA A/S	København	100 %

**Noter**

	Koncern 31/12 2020 kr.		
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris 29. april 2020	950.000		
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>950.000</b>		
Opskrivninger 29. april 2020	-98.760		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	172.703		
Udbytte	-200.000		
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-126.057</b>		
Omregning til valutakurs ultimo	-44.159		
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2020</b>	<b>-44.159</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>779.784</b>		
I regnskabsposten indgår goodwill med	397.430		
<b>Associerede virksomheder:</b>			
		<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Appearance A/S		Charlottenlund	28,6 %
SES-Solbjerg Ejendomsservice ApS		Frederiksberg	25 %
			Koncern 31/12 2020 kr.
<b>13. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Tilgang i årets løb	63.886		
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>63.886</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>63.886</b>		



**Noter**

		Koncern 31/12 2020 kr.		
<b>14. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 29. april 2020		2.251.239		
Tilgang i årets løb		2.713		
<b>Kostpris 31. december 2020</b>		<b>2.253.952</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>2.253.952</b>		
Der specificeres således:				
Deposita		2.253.952		
		<b>2.253.952</b>		
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalte omkostninger		1.840.539		
		<b>1.840.539</b>		
<b>16. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 29. april 2020		7.162.725		
Udskudt skat af årets resultat		1.067.000		
		<b>8.229.725</b>		
<b>17. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2020</b>	<b>del af lang-</b>	<b>31/12 2020</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Koncern</b>		<b>kr.</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	82.868.024	4.247.488	78.620.536	50.000.000
Kreditinstitutter i øvrigt	28.895.389	0	28.895.389	0
Deposita	2.220.316	0	2.220.316	0
Anden gæld	18.492.721	0	18.492.721	0
	<b>132.476.450</b>	<b>4.247.488</b>	<b>128.228.962</b>	<b>50.000.000</b>

**Noter**

	Koncern 31/12 2020 kr.
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>	
Periodeafgrænsningsposter	2.023.922
	<b>2.023.922</b>

**19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Moderselskab  
Ingen.

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 82.408 t.kr. samt øvrig gæld til kreditinstitutter 11.880 t.kr. er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 152.010.

**20. Eventualposter****Sambeskatning**

Moderselskab

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dena A/S, CVR-nr. 28840616 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

**Noter**

---

	Koncern 29/4 2020 - 31/12 2020 kr.
<b>21. Reguleringer</b>	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7.008.244
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-172.703
	<u><b>6.835.541</b></u>
<b>22. Ændring i driftskapital</b>	
Ændring i varebeholdninger	-9.485.000
Ændring i tilgodehavender	-30.601.000
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	45.944.346
	<u><b>5.858.346</b></u>

# 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: 77.241.xxx.xxx

2021-04-22 12:55:59Z

NEM ID 

## Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-04-22 12:58:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GWJ3T-10BBN-NYFCC-WX8EF-5TDIY-L58FQ

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>