



## Linderberg Group A/S

Langebjerg 35 D  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 58789615

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.06.2023

---

**Jens Dalsgaard Løgstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	12
Koncernens balance pr. 31.12.2022	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	17
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	18
Koncernens noter	20
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	29
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	30
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	32
Modervirksomhedens noter	33
Anvendt regnskabspraksis	38

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Linderberg Group A/S

Langebjerg 35 D

4000 Roskilde

CVR-nr.: 58789615

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Mogens Linderberg Larsen, formand

Jack Skov

Jens Dalsgaard Løgstrup

Sebastian Bille Christmas Poulsen

## Direktion

Jens Dalsgaard Løgstrup, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Linderberg Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 07.06.2023

## Direktion

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Mogens Linderberg Larsen**

formand

**Jack Skov**

**Jens Dalsgaard Løgstrup**

**Sebastian Bille Christmas Poulsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Linderberg Group A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Linderberg Group A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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.

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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 07.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	885.865	909.332	777.087	857.739	732.027
Bruttoresultat	334.261	378.510	355.448	269.046	242.461
Driftsresultat	86.231	135.824	121.526	72.365	56.784
Resultat af finansielle poster	5.228	(1.977)	(11.813)	(10.062)	(14.775)
Årets resultat	67.290	103.451	82.569	48.469	29.884
Årets resultat ekskl. minoriteter	59.694	95.590	72.915	35.791	22.026
Balancesum	1.165.784	1.051.459	886.064	797.193	707.340
Investeringer i materielle aktiver	54.236	63.504	47.713	19.846	16.166
Egenkapital	484.898	421.981	307.856	227.933	186.871
Egenkapital ekskl. minoriteter	413.631	356.850	250.806	179.711	143.825
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	605	633	604	566	495
<b>Nøgletal</b>					
Bruttoavance (%)	37,73	41,63	45,74	31,37	33,12
Nettomargin (%)	7,60	11,38	10,63	5,65	4,08
Egenkapitalforrentning (%)	15,50	31,46	33,87	22,12	16,56
Soliditetsgrad (%)	35,48	33,94	28,31	22,54	20,33

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### **Bruttoavance (%):**

Bruttoresultat \* 100

Nettoomsætning

### **Nettomargin (%):**

Årets resultat \* 100

Nettoomsætning

### **Egenkapitalforrentning (%):**

Årets resultat ekskl. minoriteter \* 100

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter



**Soliditetsgrad (%):**

Egenkapital ekskl. minoriteter \* 100

Balancesum

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er delt op i 3 forretningsområder:

- Industri - (Granly Gruppen, Bøttcher:Fog og Modum ApS)
- Ejendomme - (investeringsejendomme og domicilejendomme)
- Investeringer – (Vindmøller, børsnoterede aktier mv.)

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat blev et overskud på 91 mio.kr. mod sidste år 134 mio.kr. Heraf udgjorde dagsværdiregulering af investeringsejendomme 22 mio.kr. mod en ekstraordinær stor regulering sidste år på 78 mio.kr. Faldet i regulering af investeringsejendomme udgør 56 mio. kr. Når bortses fra dette fald er den underliggende fremgang i driften på ca. 14 mio.kr., hvilket bl.a. skyldes konverteringsgevinster på realkreditlån og fremgang i Granly.

Koncernens egenkapital udgør herefter 485 mio.kr. mod 422 mio.kr. året før. Egenkapitalen er således steget med 60 mio.kr. Det er ledelsens vurdering, at den reelle egenkapital er væsentlig større, idet værdien af datterselskaberne må forventes væsentlig at overstige den bogførte værdi.

Ledelsen har valgt igen i år at indstille til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte, idet ledelsen har en langsigtet målsætning om at konsolidere koncernen yderligere.

### Granly Gruppen

Det væsentligste datterselskab, Granly Gruppen A/S har aktiviteter indenfor produktion og handel med metalkomponenter, primært industri, off-shore og fiskeri, ny- og ombygning af skibe, drift af flydedok samt salg og service af Cummins og Kubota dieselmotorer. Herudover fremstiller Granly Gruppen produkter til landbrugsindustrien.

Granly Gruppens resultat før skat blev på 52,8 mio.kr. mod sidste år 47,6 mio.kr.

Granly Gruppen A/S indregnes i moderselskabet til den bogførte egenkapital. Det er vurderingen, at den reelle værdi af selskabet, er væsentligt større.

### Bøttcher:Fog A/S

Selskabet driver el- og installationsvirksomhed.

Årets resultat før skat udgør et overskud på 2,3 mio.kr., mod sidste år 4,0 mio.kr.

Selskabet er inde i en positiv udvikling og med stigende aktivitet, der er fortsat ind i det nye år. Selskabet erhvervede i januar 2021 en mindre konkurrent og sammenlægningen med denne konkurrent forløber fortsat planmæssigt.

### Modum ApS

Selskabets hovedaktivitet er produktion af stiger, der overvejende sælges internationalt. Aktiviteten er i god fremgang. Det forventes at selskabet vil opleve stigende salg på flere markeder i de kommende år.

### Ejendomme

Koncernens ejendomme omfatter investeringsejendomme og domicilejendomme. Den bogførte værdi af koncernens ejendomme udgør 513 mio.kr. mod 482 mio.kr. sidste år. Investeringsejendommene udgøres af både erhvervsejendomme og boligejendomme og har gennem året opnået en særdeles god udlejning og indtjening, ligesom vedligeholdelsesstandarder er i tilfredsstillende bedring.

Ejendomsmarkedet opleves generelt som værende i fornuftig fremgang og der opleves stor søgning til koncernens lejemål. Som følge af den gode udvikling er tomgangen fortsat lav. Som forventet, har vi oplevet stigende lejeniveauer, herunder grundet inflationsreguleringer. Effekten heraf vil især slå igennem i 2023.

Koncernen har i de tidligere år, haft meget små justeringer af de bogførte ejendomsvurderinger, men har de sidste to år grundigt gennemgået vurderingen af hver enkelt ejendom for at få denne prissat til en mere realistisk markedsværdi, ikke mindst set i lyset af den store søgning til ejendommene.

### **Det franske slot Fontager**

Koncernen ejer det 18. største slot i Frankrig, der er opført i romertiden. Der er investeret i en gennemgribende renovering,

Slottet fik ny ledelse i 2022 og åbnede i sensommeren op for gæster. Åbningen var forsinket af Covid-19 og udfordringer med de nødvendige tilladelser fra offentlige myndigheder.

### **Vindmøller mv.**

Selskabet driver via et datterselskab 5 vindmøller i Nordtyskland på i alt 5 megawatt. Resultaterne ved denne drift har vist en pæn udvikling.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Året forløb nogenlunde som ventet.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Vi vurderer ikke at der er nogen væsentlig usikkerhed.

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold.

### **Forventet udvikling**

I det kommende år forventes en stigende omsætning, men et noget lavere overskud, idet reguleringer af ejendomsvurderinger på 22 mio.kr. ikke kan forventes gentaget.

### **Anvendelse af finansielle instrumenter**

I grove træk er de finansielle risici begrænsede, idet renter på gælden ikke er betydningsfulde i forhold til selskabets egenkapital. I det kommende år må dog påregnes en stigende rentebyrde som følge af udviklingen i det generelle renteniveau.

Vi ser ikke væsentlige risici vedrørende ændringer i priser, kreditværdighed, likviditet og pengestrømme.

### **Videnressourcer**

Der er ikke specielle viden ressourcer af særlig betydning for den fremtidige indtjening, ud over den viden/erfaring som er bygget op hos vores medarbejdere.

### **Miljømæssige forhold**

Virksomheden har en meget begrænset påvirkning på miljøet, som til stadighed søges reduceret, hvor dette er muligt. Dele af virksomheden beskæftiger sig med at producere strøm via vindmøller til gavn for miljøet. Endvidere har selskabet bidraget til den grønne omlægning via investering i varmepumper og solceller.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er kun tale om begrænsede udviklingsaktiviteter.

### Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen er bevidst om at dens aktiviteter skal ses i relation til samfundsansvar og at der kan være CSR risici i relation til koncernens aktiviteter. For en nærmere beskrivelse af koncernens forretningsmodel og aktiviteter henvises til afsnittene vedrørende aktiviteter og hovedaktiviteter i ledelsesberetningen. I det følgende beskrives CSR risici for koncernen ift. de fire områder: medarbejderforhold, menneskerettigheder, miljø og klima samt korruption og bestikkelse.

- Medarbejderforhold: Den væsentligste risiko er, at vores medarbejdere ikke er motiveret. Dette kan medføre, at vi ikke kan tiltrække og fastholde vores medarbejdere.
- Menneskerettigheder: De væsentligste risici på dette område er sikring af, at vores værdier på området efterleveres af såvel underleverandører som datterselskaber.
- Miljø og klima: De væsentligste miljørisici er datterselskabers håndtering af affald, herunder spildolie.
- Korruption og bestikkelse: Risici for korruption er primært forbundet med kontakter til leverandører, kunder og myndigheder.

Med henvisning til årsregnskabslovens §99a om virksomhedens politikker for samfundsansvar skal det oplyses, at koncernen ikke har sådanne skrevne politikker. Det er dog, koncernens klart erklærede hensigt i enhver henseende og til enhver tid at drive en redelig og ansvarlig virksomhed, der overholder love, bestemmelser og menneskerettigheder. Koncernen vurderer endvidere løbende behovet for at udarbejde særskilte politikker.

### Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Det er koncernens mål, at alle vores medarbejdere skal opleve, samme muligheder for karriereudvikling og lederstillinger uanset køn. Det må dog erkendes, at mange af de aktiviteter koncernen har, ikke er traditionelle kvindeerhverv.

Ved rekruttering sikres kønsneutralitet ved udarbejdelse af en jobspecifik kravspecifikation. Uden skelen til køn udvælges den kandidat, der har det bedste match under hensyn til erfaring og uddannelse.

Der er opstillet et måltal for det underrepræsenterede køn for generalforsamlingsvalgte medlemmer af bestyrelsen. Der er fire generalforsamlingsvalgte medlemmer i bestyrelsen. Der er fastsat et måltal på at tilknytte et kvindeligt medlem af bestyrelsen inden 2026. Måltallet er ikke opnået i sidste regnskabsår i Linderberg Group. I koncernens største datterselskab Granly indgår der en kvinde i bestyrelsen. Da Linderberg Groups moderselskab har under 50 ansatte er der ikke nogen formel politik vedrørende det underrepræsenterede køn i den øvrige ledelse.

### Redegørelse for politik for dataetik

Linderberg Group A/S vurderer ikke, at det er relevant at udarbejde en særskilt politik for dataetik. Virksomheden lægger i den forbindelse vægt på, at virksomheden alene i begrænset omfang indsamler og behandler data og ikke anvender nye teknologier som led i virksomhedens hovedaktivitet, og ikke selv eller via eksterne leverandører foretager specifikke dataanalyser, evalueringer eller segmenteringer.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, udover omtalen af forhold andre steder i ledelsesberetningen, som forrykker vurderingen af koncernregnskabet.

# Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	3	885.865	909.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.827	77.804
Andre driftsindtægter		1.129	10.393
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(471.863)	(517.643)
Andre eksterne omkostninger	4	(90.681)	(91.839)
Ejendomsomkostninger		(12.016)	(9.537)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>334.261</b>	<b>378.510</b>
Personaleomkostninger	5	(226.245)	(216.983)
Af- og nedskrivninger	6	(21.259)	(25.703)
Andre driftsomkostninger		(526)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>86.231</b>	<b>135.824</b>
Andre finansielle indtægter	7	15.306	8.240
Andre finansielle omkostninger	8	(10.078)	(10.217)
<b>Resultat før skat</b>		<b>91.459</b>	<b>133.847</b>
Skat af årets resultat	9	(24.169)	(30.396)
<b>Årets resultat</b>	10	<b>67.290</b>	<b>103.451</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		103	2
Goodwill		1.826	2.434
<b>Immaterielle aktiver</b>	11	<b>1.929</b>	<b>2.436</b>
Grunde og bygninger		91.266	79.317
Investeringsejendomme		421.846	402.727
Produktionsanlæg og maskiner		64.666	66.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.086	6.734
Materielle aktiver under udførelse		516	19.069
<b>Materielle aktiver</b>	12	<b>611.380</b>	<b>573.876</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		286	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		100	623
Andre tilgodehavender		1.608	865
<b>Finansielle aktiver</b>	13	<b>1.994</b>	<b>1.488</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>615.303</b>	<b>577.800</b>
Råvarer og hjælpematerialer		24.305	20.478
Varer under fremstilling		135.957	75.524
Fremstillede varer og handelsvarer		29.450	20.728
Forudbetalinger for varer		0	125
<b>Varebeholdninger</b>		<b>189.712</b>	<b>116.855</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.446	228.698
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	9.917	8.313
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.392	22.202
Andre tilgodehavender		41.442	19.234
Periodeafgrænsningsposter	15	5.061	2.226
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.258</b>	<b>280.673</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.687	19.508
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>23.687</b>	<b>19.508</b>

<b>Likvide beholdninger</b>	<b>78.824</b>	<b>56.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>550.481</b>	<b>473.659</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.165.784</b>	<b>1.051.459</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for valutakursreguleringer		5.773	6.964
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	1.722
Overført overskud eller underskud		397.858	338.164
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>413.631</b>	<b>356.850</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>71.267</b>	<b>65.131</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>484.898</b>	<b>421.981</b>
Udskudt skat	16	63.702	52.390
Andre hensatte forpligtelser	17	4.551	4.672
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>68.253</b>	<b>57.062</b>
Gæld til realkreditinstitutter		149.238	167.506
Bankgæld		59.957	63.368
Deposita		9.348	9.538
Anden gæld	18	1.000	2.152
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>219.543</b>	<b>242.564</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	19	14.358	11.699
Bankgæld		148.268	156.341
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.462	31.087
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	1.025	349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.595	88.912
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		195	277
Skyldig skat		13.728	36
Anden gæld		46.459	41.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>393.090</b>	<b>329.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>612.633</b>	<b>572.416</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.165.784</b>	<b>1.051.459</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	21		
Eventualforpligtelser	22		



Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23
Transaktioner med nærtstående parter	24
Koncernforhold	25
Dattervirksomheder	26

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere t.kr.
Egenkapital primo	10.000	6.964	1.722	338.164	356.850
Valutakursreguleringer	0	(1.191)	0	0	(1.191)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(1.722)	0	(1.722)
Årets resultat	0	0	0	59.694	59.694
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>5.773</b>	<b>0</b>	<b>397.858</b>	<b>413.631</b>

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	65.131	421.981
Valutakursreguleringer	(293)	(1.484)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	(1.167)	(2.889)
Årets resultat	7.596	67.290
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>71.267</b>	<b>484.898</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Driftsresultat		86.231	135.824
Af- og nedskrivninger		21.259	25.703
Regulering af investeringsejendomme		(21.827)	(77.804)
Andre hensatte forpligtelser		(122)	(6.046)
Ændringer i arbejdskapital	20	16.537	(71.729)
Valutakursreguleringer		0	16.672
Tilbageførsel gevinst ved salg af anlægsaktiver		(253)	(3.288)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>101.825</b>	<b>19.332</b>
Modtagne finansielle indtægter		5.740	4.895
Betalte finansielle omkostninger		(10.078)	(10.216)
Refunderet/(betalt) skat		835	(18.486)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>98.322</b>	<b>(4.475)</b>
Køb mv. af immaterielle aktiver		(113)	0
Køb mv. af materielle aktiver		(38.188)	(61.195)
Salg af materielle aktiver		921	4.506
Køb af virksomheder		0	(2.033)
Køb og salg af værdipapirer		(3.186)	(7.001)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(40.566)</b>	<b>(65.723)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>57.756</b>	<b>(70.198)</b>
Optagelse af lån		15.405	71.493
Afdrag på lån mv.		(35.688)	(13.169)
Udbetalt udbytte til minoritetsaktionær i RMG Steel China Holding A/S		0	(6.000)
Forskydning i gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		(82)	(6.175)
Udlån til tilknyttede virksomheder		(15.190)	(22.202)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(35.555)</b>	<b>23.947</b>

<b>Ændring i likvider</b>	<b>22.201</b>	<b>(46.251)</b>
Likvider primo	56.623	102.874
<b>Likvider ultimo</b>	<b>78.824</b>	<b>56.623</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	78.824	56.623
<b>Likvider ultimo</b>	<b>78.824</b>	<b>56.623</b>
<hr/>		

# Koncernens noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af koncernregnskabet.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

### Ejendomme

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens erfaringer og indhentede statistikker fra anerkendte mæglere.

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med usikkerhed som følge af de anvendte skøn og ejendomsmarkedet generelt.

### Datterselskaber

Moderselskabet indregner datterselskaber til indre værdi, hvilket betyder datterselskabets bogførte egenkapital pr. statusdagen. Værdien af aktierne i Granly Gruppen A/S vurderes af ledelsen betydeligt mere værd end den bogførte værdi henset til Granly Gruppen's realiserede og budgetterede overskud.

## 3 Nettoomsætning

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Industri	852.135	883.047
Ejendomme	25.196	21.981
Andet	8.534	4.304
<b>Aktiviteter i alt</b>	<b>885.865</b>	<b>909.332</b>

## 4 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lovpligtig revision	858	765
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	60
Skatterådgivning	196	297
Andre ydelser	348	562
	<b>1.402</b>	<b>1.684</b>

**5 Personaleomkostninger**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	204.864	195.632
Pensioner	16.558	16.969
Andre omkostninger til social sikring	4.326	4.037
Andre personaleomkostninger	497	345
	<b>226.245</b>	<b>216.983</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>605</b>	<b>633</b>
---	------------	------------

	<b>Ledelses- vederlag</b>	<b>Ledelses- vederlag</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	810	908
	<b>810</b>	<b>908</b>

**6 Af- og nedskrivninger**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Afskrivninger på immaterielle aktiver	620	617
Afskrivninger på materielle aktiver	20.591	25.265
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	48	(179)
	<b>21.259</b>	<b>25.703</b>

**7 Andre finansielle indtægter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	658	133
Renteindtægter i øvrigt	533	76
Valutakursreguleringer	0	23
Dagsværdireguleringer	1.502	3.208
Øvrige finansielle indtægter	12.613	4.800
	<b>15.306</b>	<b>8.240</b>

**8 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	7.385	6.457
Valutakursreguleringer	126	71
Dagsværdireguleringer	16	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.551	3.689
	<b>10.078</b>	<b>10.217</b>

**9 Skat af årets resultat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	13.168	11.229
Ændring af udskudt skat	11.247	19.163
Regulering vedrørende tidligere år	(246)	4
	<b>24.169</b>	<b>30.396</b>

**10 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Overført resultat	59.694	95.590
Minoritetsinteressers andel af resultatet	7.596	7.861
	<b>67.290</b>	<b>103.451</b>

**11 Immaterielle aktiver**

	<b>Erhvervede immaterielle aktiver</b>	<b>Goodwill</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kostpris primo	28	3.042
Tilgange	113	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>141</b>	<b>3.042</b>
Af- og nedskrivninger primo	(26)	(608)
Årets afskrivninger	(12)	(608)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(38)</b>	<b>(1.216)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>103</b>	<b>1.826</b>

## 12 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.	Produktions- anlæg og maskiner t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle aktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	150.016	276.824	139.682	25.539	19.069
Valutakursreguleringer	0	0	(335)	(23)	0
Overførsler	0	5.435	4.009	19.661	(18.553)
Tilgange	31.537	935	9.597	12.167	0
Afgange	(21)	(17.173)	(527)	(6.566)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>181.532</b>	<b>266.021</b>	<b>152.426</b>	<b>50.778</b>	<b>516</b>
Af- og nedskrivninger primo	(70.699)	0	(73.653)	(18.805)	0
Valutakursreguleringer	0	0	205	30	0
Overførsler	0	0	(4.009)	(1.107)	0
Årets nedskrivninger	(13.531)	0	0	0	0
Årets afskrivninger	(6.034)	0	(10.830)	(3.727)	0
Tilbageførsel ved afgang	(2)	0	527	5.917	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(90.266)</b>	<b>0</b>	<b>(87.760)</b>	<b>(17.692)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	125.903	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	21.827	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	8.095	0	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>155.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>91.266</b>	<b>421.846</b>	<b>64.666</b>	<b>33.086</b>	<b>516</b>

Koncernens investeringsejendomme består af 16 boligejendomme på i alt 7.532 m<sup>2</sup>, 8 erhvervsjendomme, der består af kontor-, butiks- og industrilokaler, på i alt 38.161 m<sup>2</sup>, 5 butiks- og boligejendomme på i alt 2.861 m<sup>2</sup> samt en grund på 12.243 m<sup>2</sup> med en mole og et slot i Frankrig. Alle ejendommene - bortset fra slottet - er beliggende i Midt- og Nordsjælland.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 1,25% – 8,00%, vægtet gennemsnit 4,57% (31.12.2021: 2,00% – 7,00%, hhv. 4,42%)
- Erhvervsjendomme 4,75% – 6,50%, vægtet gennemsnit 5,28% (31.12.2021: 5,25% – 6,50%, hhv. 5,47%)
- Butiks- og boligejendomme 5,50% – 6,50%, vægtet gennemsnit 5,69% (31.12.2021: 5,50% – 6,50%, hhv. 5,91%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,14% pr. 31.12.2022 (5,25% pr. 31.12.2021).



En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 35,3 mio.kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.813 kr./m<sup>2</sup>, erhvervsejendommene til en gennemsnitlig værdi på 6.874 kr./m<sup>2</sup> og butiks- og boligejendommene til en gennemsnitlig værdi på 12.443 kr./m<sup>2</sup>

Koncernen ejer et slot i Frankrig, som i 2022 er overgået til at være en domicilejendom, således at ejendommen indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Af den samlede regnskabsmæssige værdi for grunde og bygninger udgør bygninger på lejet grund 39.760 t.kr.

### 13 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr.	Andre tilgode- havender t.kr.
Kostpris primo	0	623	865
Tilgange	286	0	743
Afgange	0	(523)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>286</b>	<b>100</b>	<b>1.608</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>286</b>	<b>100</b>	<b>1.608</b>

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
SAS Le Chant de la Source	Frankrig	40,00

### 14 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	49.242	28.961
Foretagne acontofaktureringer	(40.350)	(20.997)
Overført til forpligtelser	1.025	349
	<b>9.917</b>	<b>8.313</b>

### 15 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver består primært af forudbetalte forsikringspræmier, sponsorater og markedsføring.

**16 Udskudt skat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Immaterielle aktiver	401	533
Materielle aktiver	64.523	52.858
Tilgodehavender	(440)	(418)
Hensatte forpligtelser	(611)	(583)
Fremførbare skattemæssige underskud	(171)	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>63.702</b>	<b>52.390</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	52.390	33.177
Indregnet i resultatopgørelsen	11.247	19.213
Indregnet direkte på egenkapitalen	65	0
<b>Ultimo</b>	<b>63.702</b>	<b>52.390</b>

**17 Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 4.378 t.kr. (2021: 4.293 t.kr.).

Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved salg af varer. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garantiperioden.

**18 Anden gæld (langfristet)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Feriepengeforpligtelser	0	1.152
Anden gæld i øvrigt	1.000	1.000
	<b>1.000</b>	<b>2.152</b>

**19 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.822	7.985	149.238	125.649
Bankgæld	7.536	3.714	59.957	35.874
Deposita	0	0	9.348	0
Anden gæld	0	0	1.000	0
	<b>14.358</b>	<b>11.699</b>	<b>219.543</b>	<b>161.523</b>

## 20 Ændring i arbejdskapital

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	(72.857)	(10.554)
Ændring i tilgodehavender	34.839	(52.921)
Ændring i leverandørgæld mv.	54.555	(8.254)
	<b>16.537</b>	<b>(71.729)</b>

## 21 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>10.490</b>	<b>17.545</b>

## 22 Eventualforpligtelser

Der er udstedt betalings- og arbejdsgarantier for 8.205 t.kr.

Koncernen ejer en vindmøllepark og der påhviler ifølge jordlejeaftalen en forpligtelse til nedtagning af vindmøllerne samt reetablering af jordarealet efter endt drift.

Koncernens datterselskaber er pt. involveret i to sager, som dels vedrører påstået fejl og mangler på leverede kraner samt et påstået medansvar for skaderne opstået i forbindelse med brand på et skib. Kravene er på baggrund af såvel juridisk som forsikringsmæssig vurderinger afvist. Det er ledelsens vurdering at datterselskaberne og koncernen ikke er forpligtet overfor skaderne, ligesom det sekundært er vurderingen at datterselskaberne og koncernen ikke vil lide væsentlige tab i tilfælde af, at en modpart får medhold. Der er som følge heraf ikke hensat hertil.

Koncernselskab har stillet sædvanlige garantier overfor leverandører i udenlandsk datterselskab med henblik på kreditgodkendelse.

## 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er udstedt skadesløsbreve for 88.000 t.kr. Herudover er deponeret ejerpantebreve for 61.464 t.kr. i ejendomme. I koncernen er der taget virksomhedspant for 2.600 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 381.184 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret aktier og anparter i tilknyttede virksomheder med bogført værdi på 403.005 t.kr.

## 24 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 25 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Linderberg Group Holding ApS, Roskilde.

## 26 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
ML Ejendomme ApS	Roskilde	ApS	100,00
ML Industrimaskiner A/S	Roskilde	A/S	100,00
ML Finans Invest A/S	Roskilde	A/S	100,00
ML Technology A/S	Roskilde	A/S	100,00
FBG-1 A/S	Roskilde	A/S	100,00
FBG-2 A/S	Roskilde	A/S	100,00
Windpark Gadebusch A/S & Co.KG	Tyskland	KG	100,00
BØTTCHER: FOG A/S	Roskilde	A/S	100,00
ApS SMBK nr. 655	Roskilde	ApS	100,00
Præstegårdsvej 1 ApS	Roskilde	ApS	100,00
Skagen Sønder Strand ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Havnepladsen Skagen ApS	Roskilde	ApS	100,00
Fontager ApS	Roskilde	ApS	100,00
SCI Le Chateau de Fontager	Frankrig	SCI	99,90
S.A.S Hotel Chateau de Fontager	Frankrig	SAS	100,00
Modum ApS	Nakskov	ApS	100,00
Granly Gruppen A/S	Esbjerg	A/S	100,00
Granly Steel A/S	Esbjerg	A/S	100,00
Granly Steel Polska s.p.z.oo	Polen	s.p.z.oo	100,00
Granly Diesel A/S	Esbjerg	A/S	100,00
Esbjerg Shipyard A/S	Esbjerg	A/S	100,00
Ceropa A/S	Svendborg	A/S	100,00
Grumsens Maskinfabrik A/S	Esbjerg	A/S	100,00
Granly Ejendomme A/S	Esbjerg	A/S	100,00
KVK Hydra Klov A/S	Esbjerg	A/S	100,00
KVK-Granly Holding ApS	Esbjerg	ApS	100,00
KVK (Ningbo) International Trade Co. Ltd.	Kina	Ltd.	100,00
KVK (Ningbo) Manufacturing Co. Ltd.	Kina	Ltd.	100,00
KVK US Inc.	USA	Inc.	100,00
RMG Steel China Holding ApS	Esbjerg	ApS	60,00
RMG Steel (Ningbo) Co. Ltd.	Kina	Ltd.	60,00
RMG Trading (Ningbozhentai) Co., Ltd.	Kina	Ltd.	60,00
RMG Steel USA Inc.	Usa	Ltd.	60,00

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ningbo Zhenhai RuiGang Trade Co., Ltd.	Kina	Ltd.	60,00
Ningbo Zhenhai Ruijin International Trade Co., Ltd	Kina	Inc.	60,00
KVK (Ningbo) Science & Technology Co. Ltd.	Kina	Ltd.	100,00

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning		12.375	12.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.296	26.746
Andre eksterne omkostninger		(3.700)	(3.278)
Ejendomsomkostninger		(4.908)	(4.569)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25.063</b>	<b>30.950</b>
Personaleomkostninger	1	(2.093)	(2.213)
Af- og nedskrivninger	2	(49)	(41)
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.921</b>	<b>28.696</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.595	77.116
Andre finansielle indtægter	3	1.643	951
Andre finansielle omkostninger	4	(6.382)	(5.843)
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.777</b>	<b>100.920</b>
Skat af årets resultat	5	(4.133)	(5.330)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>66.644</b>	<b>95.590</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Investeringsejendomme		207.697	182.012
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		168	217
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>207.865</b>	<b>182.229</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		437.875	403.005
Deposita		71	71
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>437.946</b>	<b>403.076</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>645.811</b>	<b>585.305</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		225	307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.712	63.492
Andre tilgodehavender		339	93
Tilgodehavende skat		1.253	5.453
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.529</b>	<b>69.345</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.529</b>	<b>69.345</b>
<b>Aktiver</b>		<b>735.340</b>	<b>654.650</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		225.895	188.025
Overført overskud eller underskud		184.688	158.827
<b>Egenkapital</b>		<b>420.583</b>	<b>356.852</b>
Udskudt skat	9	23.048	17.662
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.048</b>	<b>17.662</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.106	75.487
Bankgæld		57.928	63.368
Deposita		4.495	4.283
Anden gæld	10	0	184
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>134.529</b>	<b>143.322</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	11.009	7.121
Bankgæld		113.291	95.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236	794
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.279	31.996
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		195	267
Anden gæld		1.170	1.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>157.180</b>	<b>136.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>291.709</b>	<b>280.136</b>
<b>Passiver</b>		<b>735.340</b>	<b>654.650</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Transaktioner med nærtstående parter	14		



# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	10.000	188.025	158.827	356.852
Valutakursreguleringer	0	(1.161)	0	(1.161)
Opløsning af opskrivninger	0	(4.412)	4.412	0
Værdireguleringer	0	(3.702)	1.950	(1.752)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(5.000)	5.000	0
Årets resultat	0	52.145	14.499	66.644
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>225.895</b>	<b>184.688</b>	<b>420.583</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	2.000	2.143
Andre omkostninger til social sikring	32	39
Andre personaleomkostninger	61	31
	<b>2.093</b>	<b>2.213</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>5</b>
---	----------	----------

	<b>Ledelses- vederlag</b>	<b>Ledelses- vederlag</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	810	908
	<b>810</b>	<b>908</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	49	41
	<b>49</b>	<b>41</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.643	951
	<b>1.643</b>	<b>951</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	655	591
Renteomkostninger i øvrigt	5.727	5.252
	<b>6.382</b>	<b>5.843</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Ændring af udskudt skat	5.386	6.410
Refusion i sambeskatning	(1.253)	(1.080)
	<b>4.133</b>	<b>5.330</b>

## 6 Forslag til resultatdisponering

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Overført resultat	66.644	95.590
	<b>66.644</b>	<b>95.590</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	137.301	284
Tilgange	4.389	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>141.690</b>	<b>284</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(67)
Årets afskrivninger	0	(49)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(116)</b>
Dagsværdireguleringer primo	44.711	0
Årets dagsværdireguleringer	21.296	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>66.007</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>207.697</b>	<b>168</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 5.101 m<sup>2</sup>, 5 erhvervsjendomme, der består af kontor-, butiks- og industrilokaler, på i alt 20.277 m<sup>2</sup>, 4 butiks- og boligejendomme på i alt 2.130 m<sup>2</sup> samt en grund på 12.243 m<sup>2</sup> med en mole. Alle ejendommene er beliggende i Midt- og Nordsjælland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 1,25% – 8,00%, vægtet gennemsnit 4,90% (31.12.2021: 2,00% – 7,00%, hhv. 4,83%)
- Erhvervsjendomme 4,75% – 7,50%, vægtet gennemsnit 5,70% (31.12.2021: 5,25% – 9,00%, hhv. 6,04%)
- Butiks- og boligejendomme 5,50% – 6,50%, vægtet gennemsnit 5,76% (31.12.2021: 5,50% – 6,50%, hhv. 5,73%)

Den ene af boligejendommene beliggende i Roskilde er værdiansat til 13.679 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til markedsniveauet for tilsvarende boliger i området, som er solgt inden for det seneste år. Der er i regnskabsåret erhvervet 2 nye boligejendomme, som er indregnet til anskaffelsesprisen idet ledelsen har vurderet, at dette afspejler dagsværdien.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,70% pr. 31.12.2020 (5,64% pr. 31.12.2021).

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,7 mio. kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 13.848 kr./m<sup>2</sup>, erhvervsjendommene til en gennemsnitlig værdi på 5.336 kr./m<sup>2</sup> og butiks- og boligejendommene til en gennemsnitlig værdi på 12.066 kr./m<sup>2</sup>.

## 8 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Deposita t.kr.</b>
Kostpris primo	214.980	71
Afgange	(3.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>211.980</b>	<b>71</b>
Opskrivninger primo	188.025	0
Valutakursreguleringer	(1.161)	0
Egenkapitalreguleringer	(3.702)	0
Andel af årets resultat	52.145	0
Udbytte	(5.000)	0
Tilbageførsel ved afgang	(4.412)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>225.895</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>437.875</b>	<b>71</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

**9 Udskudt skat**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Materielle aktiver	23.048	17.662
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>23.048</b>	<b>17.662</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Primo	17.662	11.252
Indregnet i resultatopgørelsen	5.386	6.410
<b>Ultimo</b>	<b>23.048</b>	<b>17.662</b>

**10 Anden gæld (langfristet)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Feriepengeforpligtelser	0	184
	<b>0</b>	<b>184</b>

**11 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.508	3.407	72.106	60.521
Bankgæld	7.501	3.714	57.928	34.443
Deposita	0	0	4.495	0
	<b>11.009</b>	<b>7.121</b>	<b>134.529</b>	<b>94.964</b>

**12 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg Group Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 197.638 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til kreditinstitut er der udstedt skadesløsbreve for 32.000 t.kr. Herudover er deponeret ejerpantebreve for 43.654 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er deponeret aktier og anparter i tilknyttede virksomheder med bogført værdi på 433.721 t.kr.

#### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har kautioneret for bankgæld i tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.2022 udgør 76.687 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for realkreditgæld i tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.2022 udgør 77.637 t.kr.

### 14 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### **Virksomhedssammenslutninger**

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstallene tilpasses.

Ved lodrette fusioner, omvendt lodrette fusioner, hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes koncernmetoden. Efter koncernmetoden indregnes aktiver og forpligtelser for de deltagende virksomheder til de værdier, de er indregnet til i koncernregnskabet for den modervirksomheden, som indgår i fusionen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at



produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til

tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Goodwill**

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiden er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. Den anvendte afskrivningsperiode udgør 5 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 - 50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år
Vindmøller	25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. B

rugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationværdi, hvis denne er lavere.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede

omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

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

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende

arbejde.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.