



## E. Bank Lauridsen Holding A/S

Willemoesgade 2, 3.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 83336013

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.04.2022

---

**Erik Bank Lauridsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	28
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	29
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	31
Modervirksomhedens noter	32
Anvendt regnskabspraksis	41

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

E. Bank Lauridsen Holding A/S

Willemoesgade 2, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83336013

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Telefonnummer: 76 14 08 44

Hjemmeside: [www.ebanklauridsen.dk](http://www.ebanklauridsen.dk)

E-mail: [info@ebanklauridsen.dk](mailto:info@ebanklauridsen.dk)

## Bestyrelse

Dorte Lauridsen, formand

Kurt Hedegaard Carstensen

Flemming Kühl

Erik Bank Lauridsen

## Direktion

Erik Bank Lauridsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for E. Bank Lauridsen Holding 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.04.2022

## Direktion

**Erik Bank Lauridsen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Dorte Lauridsen**

formand

**Kurt Hedegaard Carstensen**

**Flemming Kühl**

**Erik Bank Lauridsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i E. Bank Lauridsen Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for E. Bank Lauridsen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Esbjerg, den 27.04.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	45.115	49.439	10.901	12.108	9.657
Driftsresultat	38.902	32.920	13.321	17.219	8.676
Resultat af finansielle poster	23.299	1.449	11.994	-5.667	-4.271
Årets resultat	101.166	59.968	45.587	35.238	92.510
Årets resultat ekskl. minoriteter	94.601	51.760	45.587	35.238	92.510
Balancesum	1.091.507	937.813	616.827	551.475	512.761
Investeringer i materielle aktiver	69.843	135.870	311	9.632	4.253
Egenkapital	586.263	494.749	389.750	367.974	343.388
Egenkapital ekskl. minoriteter	529.461	443.950	389.750	367.974	343.388
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	19,44	12,42	12,03	9,91	31,60
Soliditetsgrad (%)	48,51	47,34	63,19	66,73	66,97

Sammenligningstal for regnskabsårene 2017-2019 er ikke konsoliderede, og er alene hoved- og nøgletal for moderselskabet jf. ÅRL § 101.

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

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens og moderselskabets formål er at investere, eje og besidde kapitalandele i andre selskaber og virksomheder samt at drive enhver anden form for investeringsvirksomhed, herunder investering i børsnoterede værdipapirer samt i udvikling, besiddelse og drift af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat i koncernen udgør et overskud på 112.611 t.kr. mod et overskud før skat på 66.921 t.kr. i 2020.

Årets resultat før skat i moderselskabet udgør et overskud på 102.433 t.kr. mod et overskud før skat på 52.770 t.kr. i 2020.

Pr. 31. december 2021 udgør koncernens egenkapital 586.263 t.kr. mod 494.749 t.kr. i 2020. Moderselskabets egenkapital udgør 529.460 t.kr. mod 443.950 t.kr. i 2020.

Resultatet anses som værende tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er bedre end forventet, hvilket bl.a. kan tilskrives den generelt positive udvikling på de finansielle markeder i 2021, herunder en gunstig udvikling i selskabets porteføljer i børsnoterede værdipapirer.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabet note 11.

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

Der har ikke været nogle usædvanlige forhold, som har påvirket indregning og måling.

Der er anvendt samme principper og praksis som i tidligere regnskabsår.

### Forventet udvikling

Resultatet forventes at være på samme niveau som 2020/21 i det kommende regnskabsår.

# Koncernens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>45.114.658</b>	<b>49.439.161</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.088.189	10.305.342
Personaleomkostninger	2	(24.720.154)	(25.620.516)
Af- og nedskrivninger	3	(2.580.412)	(1.204.320)
<b>Driftsresultat</b>		<b>38.902.281</b>	<b>32.919.667</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		50.409.328	32.552.401
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.589.448	2.957.763
Andre finansielle indtægter	4	27.612.810	9.498.525
Andre finansielle omkostninger	5	(5.903.159)	(11.007.730)
<b>Resultat før skat</b>		<b>112.610.708</b>	<b>66.920.626</b>
Skat af årets resultat	6	(13.027.880)	(6.953.056)
Andre skatter		(35.297)	0
<b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>		<b>99.547.531</b>	<b>59.967.570</b>
<b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>	7	<b>1.618.112</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>101.165.643</b>	<b>59.967.570</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	10	0	269.577
Erhvervede patenter		0	218.794
Goodwill		0	0
Udviklingsprojekter under udførelse	10	0	1.580.954
<b>Immaterielle aktiver</b>	9	<b>0</b>	<b>2.069.325</b>
Grunde og bygninger		52.582.942	28.110.184
Investeringsejendomme		595.895.309	593.091.713
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.012.574	1.322.644
Indretning af lejede lokaler		0	195.514
Materielle aktiver under udførelse		17.293.109	0
<b>Materielle aktiver</b>	11	<b>667.783.934</b>	<b>622.720.055</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.112.500	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		169.155.707	118.884.922
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.106.921	10.179.564
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.014.848	19.425.398
Deposita		0	7.439
Andre tilgodehavender		23.328.614	23.490.107
<b>Finansielle aktiver</b>	12	<b>230.718.590</b>	<b>171.987.430</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>898.502.524</b>	<b>796.776.810</b>
Råvarer og hjælpematerialer		598.766	10.188.078
<b>Varebeholdninger</b>		<b>598.766</b>	<b>10.188.078</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		518.828	3.134.105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		645.599	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		431.940	8.467.968
Andre tilgodehavender		3.116.912	2.673.816
Tilgodehavende skat		0	1.042.489
Periodeafgrænsningsposter	13	214.950	778.690
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.928.229</b>	<b>16.097.068</b>

Andre værdipapirer og kapitalandele	126.281.249	107.549.449
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>126.281.249</b>	<b>107.549.449</b>
<hr/>		
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.957.806</b>	<b>7.201.250</b>
<hr/>		
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>136.766.050</b>	<b>141.035.845</b>
<hr/>		
<b>Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>7 56.238.451</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>Aktiver</b>	<b>1.091.507.025</b>	<b>937.812.655</b>
<hr/>		

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	14	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.107.570	(4.394)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		133.335.155	76.695.970
Reserve for udviklingsomkostninger		1.566.863	167.791
Overført overskud eller underskud		372.950.956	354.590.841
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	12.000.000
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>529.460.544</b>	<b>443.950.208</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>56.802.903</b>	<b>50.798.636</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>586.263.447</b>	<b>494.748.844</b>
Udskudt skat	15	52.560.000	45.609.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>52.560.000</b>	<b>45.609.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		302.635.704	289.987.523
Leasingforpligtelser		645.805	0
Deposita		10.271.564	10.330.402
Anden gæld		0	424.077
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>313.553.073</b>	<b>300.742.002</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	13.454.949	11.242.274
Bankgæld		61.251.283	67.189.706
Deposita		738.742	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.880.649	972.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.664.143	4.193.017
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.446.857	5.040.319
Skyldig skat		5.730.572	792.428
Anden gæld	17	9.624.179	7.281.987
Periodeafgrænsningsposter	18	0	484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>102.791.374</b>	<b>96.712.809</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>416.344.447</b>	<b>397.454.811</b>
<b>Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	7	<b>36.339.131</b>	<b>0</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.091.507.025</b>	<b>937.812.655</b>

Dagsværdioplysninger	20
Eventualforpligtelser	21
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
Transaktioner med nærtstående parter	23
Dattervirksomheder	24

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	500.000	(4.394)	76.695.970	167.791	354.590.841
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Valutakursreguleringer	0	0	(59.164)	0	0
Værdireguleringer	0	1.425.595	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	1.856.160	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(313.631)	0	0	0
Overført til reserver	0	0	0	1.399.072	(1.399.072)
Årets resultat	0	0	54.842.189	0	19.759.187
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.107.570</b>	<b>133.335.155</b>	<b>1.566.863</b>	<b>372.950.956</b>

	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	443.950.208	50.798.636	494.748.844
Udbetalt ordinært udbytte	(12.000.000)	(12.000.000)	0	(12.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(560.000)	(560.000)
Valutakursreguleringer	0	(59.164)	0	(59.164)
Værdireguleringer	0	1.425.595	0	1.425.595
Øvrige egenkapitalposter	0	1.856.160	0	1.856.160
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(313.631)	0	(313.631)
Overført til reserver	0	0	0	0
Årets resultat	20.000.000	94.601.376	6.564.267	101.165.643
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.000.000</b>	<b>529.460.544</b>	<b>56.802.903</b>	<b>586.263.447</b>

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		38.902.281	32.919.667
Af- og nedskrivninger		2.580.412	1.204.320
Ændringer i arbejdskapital	19	14.369.721	(3.336.163)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(21.088.189)	(10.305.342)
Øvrige reguleringer		2.908.960	(6.537.074)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>37.673.185</b>	<b>13.945.408</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.490.714	6.051.989
Betalte finansielle omkostninger		(4.970.294)	(7.462.371)
Refunderet/(betalt) skat		(3.967.910)	(764.519)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>30.225.695</b>	<b>11.770.507</b>
Køb mv. af immaterielle aktiver		(954.568)	(1.575.299)
Køb mv. af materielle aktiver		(37.690.271)	(59.613.068)
Salg af materielle aktiver		6.971.438	2.591.992
Køb af finansielle aktiver		(6.878.364)	0
Salg af finansielle aktiver		7.390.296	112.266
Modtagne udbytter		1.935.661	20.479.708
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(29.225.808)</b>	<b>(38.004.401)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>999.887</b>	<b>(26.233.894)</b>
Optagelse af lån		51.422.057	38.597.632
Afdrag på lån mv.		(34.364.134)	(31.384.299)
Udbetalt udbytte		(12.560.000)	0
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		(1.735.754)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(5.938.423)	8.787.284
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(3.176.254)</b>	<b>16.000.617</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(2.176.367)</b>	<b>(10.233.277)</b>
Likvider primo		7.201.250	17.434.527



<b>Likvider ultimo</b>	<b>5.024.883</b>	<b>7.201.250</b>
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	4.957.806	7.201.250
Likvider tilknyttet ophørte aktiviteter	67.077	0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>5.024.883</b>	<b>7.201.250</b>
<hr/>		

# Koncernens noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, omfatter kompensation fra de støtteordninger vedrørende faste omkostninger og løn, der blev etableret som følge af udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2021 med 866 t.kr. i kompensation for faste omkostninger og 3.719 t.kr. (201 t.kr. i 2020) i lønkompensation.

## 2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	35.541.469	22.751.256
Pensioner	2.048.020	1.650.441
Andre omkostninger til social sikring	896.794	738.984
Andre personaleomkostninger	190.792	479.835
Personaleomkostninger overført til ophørte aktiviteter	(13.956.921)	0
	<b>24.720.154</b>	<b>25.620.516</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>83</b>	<b>62</b>
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2021 kr.	Ledelses- vederlag 2020 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.753.906	1.658.906
	<b>1.753.906</b>	<b>1.658.906</b>

Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte medarbejdere på balancedagen er inkl. ophørende aktiviteter.

## 3 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	0	325.815
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	954.568	0
Afskrivninger på materielle aktiver	2.445.925	904.124
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(820.081)	(25.619)
	<b>2.580.412</b>	<b>1.204.320</b>

**4 Andre finansielle indtægter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	158.175	158.175
Renteindtægter i øvrigt	920.571	379.507
Valutakursreguleringer	1.786	0
Dagsværdireguleringer	26.122.096	2.556.271
Øvrige finansielle indtægter	410.182	6.404.572
	<b>27.612.810</b>	<b>9.498.525</b>

**5 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	125.130
Renteomkostninger i øvrigt	4.252.687	6.590.969
Valutakursreguleringer	39	0
Dagsværdireguleringer	932.865	3.998.686
Øvrige finansielle omkostninger	717.568	292.945
	<b>5.903.159</b>	<b>11.007.730</b>

**6 Skat af årets resultat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	6.098.454	1.408.404
Ændring af udskudt skat	6.951.000	5.544.652
Regulering vedrørende tidligere år	(21.574)	0
	<b>13.027.880</b>	<b>6.953.056</b>

## 7 Ophørte aktiviteter

	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>
Bruttofortjeneste	17.596.201
Personaleomkostninger	(13.956.921)
Af- og nedskrivning	(1.153.514)
Finansielle omkostninger	(424.973)
<b>Resultat før skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>2.060.793</b>
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	(442.681)
<b>Resultat efter skat af ophørte aktiviteter</b>	<b>1.618.112</b>
Immaterielle anlægsaktiver	1.961.070
Materielle anlægsaktiver	36.308.150
Finansielle anlægsaktiver	7.437
Varebeholdninger	11.952.216
Tilgodehavender	5.686.201
Likvide beholdninger	323.377
<b>Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>56.238.451</b>
Hensættelse til udskudt skat	749.474
Langfristede gældsforpligtelser	25.827.904
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	465.876
Bankgæld	4.388.441
Leverandørgæld	1.892.774
Gæld til tilknyttede virksomheder	583.974
Skyldig skat	69.428
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	2.361.260
<b>Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>36.339.131</b>
Pengestrømme vedrørende drift	(237.640)
Pengestrømme vedrørende investeringer	(32.222.076)
Pengestrømme vedrørende finansiering	30.723.962
<b>Pengestrømme tilknyttet ophørte aktiviteter</b>	<b>(1.735.754)</b>

## 8 Forslag til resultatdisponering

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	20.000.000	12.000.000
Overført resultat	74.601.376	39.760.034
Minoritetsinteressers andel af resultatet	6.564.267	8.207.536
	<b>101.165.643</b>	<b>59.967.570</b>

## 9 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Erhvervede patenter kr.	Goodwill kr.	Udviklings- projekter under udførelse kr.
Kostpris primo	8.342.717	627.969	0	1.580.954
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(3.318.877)	(423.485)	0	(214.704)
Overførsler	1.366.250	0	0	(1.366.250)
Tilgange	331.664	0	954.568	0
Afgange	(6.721.754)	(204.484)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>954.568</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.073.140)	(409.175)	0	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	1.351.386	204.691	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	(954.568)	0
Tilbageførsel ved afgang	6.721.754	204.484	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(954.568)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10 Udviklingsprojekter

Igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter omfatter fremtidige generationer af både aktuatorer og regulatorer, som forventes at give betydelige konkurrencefordele i de kommende år.

## 11 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	28.660.380	470.242.816	4.312.752	1.006.102	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(35.470.630)	0	(2.827.589)	0	0
Overførsler	19.190.000	(19.190.000)	0	0	0
Tilgange	42.935.513	6.895.407	2.718.898	0	17.293.109
Afgange	0	(4.966.552)	(1.573.408)	(1.006.102)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.315.263</b>	<b>452.981.671</b>	<b>2.630.653</b>	<b>0</b>	<b>17.293.109</b>
Af- og nedskrivninger primo	(550.196)	0	(2.989.268)	(810.588)	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	1.383.795	(195.514)	0
Årets afskrivninger	(2.182.125)	0	(263.800)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	1.251.194	1.006.102	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.732.321)</b>	<b>0</b>	<b>(618.079)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	122.848.897	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	21.088.189	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.023.448)	0	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>142.913.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.582.942</b>	<b>595.895.309</b>	<b>2.012.574</b>	<b>0</b>	<b>17.293.109</b>
Ikke-ejede aktiver	0	0	1.256.567	0	0

Koncernens 16 investeringsejendomme består af:

- 6 bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 boligejendomme beliggende i Esbjerg
- 4 erhvervsjendomme beliggende i Esbjerg
- 2 hotelejendomme beliggende i Esbjerg
- 1 projektejendom beliggende i Esbjerg

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

### Afkastbaserede ejendomme:

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg 4,00 - 6,62% med et vægtet gennemsnit på 4,75 %

(31.12.2020: 4,25 - 6,62% - vægtet gennemsnit 5,08%)

- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 - 5,50% med et vægtet gennemsnit på 4,85% (31.12.2020: 4,87-5,50% - vægtet gennemsnit 5,02%)

- Erhvervsjendomme beliggende i Esbjerg 4,5-6,62% med et vægtet gennemsnit på 5,61% (31.12.2020: 4,5-6,62% - vægtet gennemsnit 5,69%)

- Hotelejendomme beliggende i Esbjerg 6,75% (31.12.2020: 6,75%)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,82% pr. 31.12.2021 (5,14% pr. 31.12.2020).

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.453 t.kr. for boligejendomme, 2.760 t.kr. for erhvervsjendomme, 13.726 t.kr. for hotelejendomme og 14.414 t.kr. for bolig- og retaleiejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20.463 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point øge den samlede dagsværdi med 22.306 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme samt årets dagsværdiregulering over resultatopgørelsen fordelt på kategorier kan opgøres således:

- Bolig- og retaleiejendomme: 303.351 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 9.273 t.kr.)
- Boligejendomme: 29.940 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.265 t.kr.)
- Hotelejendomme: 208.060 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 5.820 t.kr.)
- Erhvervsjendomme: 49.189 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 4.730 t.kr.)

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til vurdering af selskabets ejendomme.

#### **Projektejendomme:**

I koncernens portefølje af investeringsejendomme indgår ejendomme, som ikke kan måles baseret på ejendommens afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde og bygninger, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse projektejendomme måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi såfremt dagsværdien vurderes at være lavere end kostprisen.

Selskabets projektejendomme udgør 5.355 t.kr. pr. 31.12.2021. Der er i 2021 ikke foretaget regulering af dagsværdien.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til vurdering af selskabets ejendomme.

## 12 Finansielle aktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	0	42.188.950	10.179.564	11.268.311	7.439
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	(7.437)
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	(2)
Tilgange	3.112.500	0	8.500.000	0	0
Afgange	0	(6.368.400)	(4.572.643)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.112.500</b>	<b>35.820.550</b>	<b>14.106.921</b>	<b>11.268.311</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	76.695.972	0	8.205.587	0
Valutakursreguleringer	0	(59.164)	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	1.856.283	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	(59.412)	0	0	0
Andel af årets resultat	0	50.468.739	0	0	0
Udbytte	0	(1.935.661)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	1.592.449	0
Tilbageførsel ved afgang	0	6.368.400	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>133.335.157</b>	<b>0</b>	<b>9.798.036</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	0	0	(48.500)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(2.999)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(51.499)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.112.500</b>	<b>169.155.707</b>	<b>14.106.921</b>	<b>21.014.848</b>	<b>0</b>



	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	23.490.107
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	0
Valutakursreguleringer	0
Tilgange	3.242.762
Afgange	(3.404.255)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.328.614</b>
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0
Dagsværdireguleringer	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.328.614</b>

<b>Associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
PAS Holding Esbjerg ApS	Esbjerg	50,00
Systematic A/S	Aarhus	25,00
West-Coast Real Estate A/S	Varde	25,00

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede omkostninger vedrørende 2022.

### 14 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
Ordinære aktier	500	1.000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

**15 Udskudt skat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	52.626.000	45.805.000
Tilgodehavender	(12.000)	(50.000)
Forpligtelser	(54.000)	(146.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>52.560.000</b>	<b>45.609.000</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	45.609.000	40.064.348
Indregnet i resultatopgørelsen	6.951.000	5.544.652
<b>Ultimo</b>	<b>52.560.000</b>	<b>45.609.000</b>

**16 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.947.439	11.242.274	302.635.704	250.110.570
Leasingforpligtelser	507.510	0	645.805	0
Deposita	0	0	10.271.564	7.875.874
	<b>13.454.949</b>	<b>11.242.274</b>	<b>313.553.073</b>	<b>257.986.444</b>

**17 Anden gæld (kortfristet)**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	3.723.804	2.309.744
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.363.558	4.865.448
Feriepengeforpligtelser	281.077	0
Afledte finansielle instrumenter	1.865.822	0
Anden gæld i øvrigt	2.389.918	106.795
	<b>9.624.179</b>	<b>7.281.987</b>

**Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente**

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 1.891 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 39,4 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 1,79% i restløbetiden på henholdsvis 3 og 14 år.

**18 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede indtægter.

**19 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	(564.938)	(705.138)
Ændring i tilgodehavender	6.628.078	353.778
Ændring i leverandørgæld mv.	8.306.581	(2.984.803)
	<b>14.369.721</b>	<b>(3.336.163)</b>

**20 Dagsværdioplysninger**

	Børsnoterede værdipapir <b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	126.281.249
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	26.122.096

**21 Eventualforpligtelser**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	21.757.889	13.500.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>21.757.889</b>	<b>13.500.000</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	21.757.889	13.500.000
<b>Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder</b>	<b>21.757.889</b>	<b>13.500.000</b>

Koncernen kautionerer for prioritetsgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2021 udgør gælden 8.580 t.kr.

Koncernen kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2021 udgør gælden 70 t.kr.  
Kautionsforpligtelsen er begrænset til 13.535 t.kr.

Koncernen har givet tilsagn om at indskyde yderligere kapital i investeringsprojekter, enten som aktiekapital eller som ansvarlige lån. Det samlede tilsagn udgør på balancetidspunktet 52.625 t.kr., hvoraf 27.723 t.kr. er indskudt. Koncernen forventer ikke, at tilsagnet bliver udnyttet yderligere.

**22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 609.576 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet sikkerhed i bankindestående og noterede værdipapirer.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 140.091 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.607 t.kr.

**23 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.

**24 Dattervirksomheder**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Concens A/S	Esbjerg	A/S	62,20
Multiform Concens GmbH	Flensborg	GmbH	62,20
PL Hotels Esbjerg A/S	Esbjerg	A/S	60,00
Hjerting Strand, Esbjerg A/S	Esbjerg	A/S	60,00
Ejendomsselskabet Britannia A/S	Esbjerg	A/S	60,00
Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S	Esbjerg	A/S	60,00
Langelinie, Fanø A/S	Esbjerg	A/S	60,00
Fanø Krogaard A/S	Fanø	A/S	60,00
Hotel Arnbjerg ApS	Varde	ApS	60,00
KHL Invest ApS	Esbjerg	ApS	60,00
W2 Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Slotsgade Varde ApS	Esbjerg	ApS	100,00

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.531.743</b>	<b>9.211.424</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.480.834	3.899.248
Personaleomkostninger	1	(7.830.500)	(6.887.214)
Af- og nedskrivninger	2	587.619	(85.940)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.769.696</b>	<b>6.137.518</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.611.624	12.521.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		50.409.328	32.552.401
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.589.448	2.957.763
Andre finansielle indtægter	3	27.118.921	5.152.222
Andre finansielle omkostninger	4	(3.066.003)	(6.551.797)
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.433.014</b>	<b>52.769.542</b>
Skat af årets resultat	5	(7.796.341)	(988.623)
Andre skatter		(35.297)	(20.886)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>94.601.376</b>	<b>51.760.033</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		261.105.309	252.749.312
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.965.848	196.480
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>263.071.157</b>	<b>252.945.792</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		137.324.677	112.244.392
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.112.500	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		169.155.705	118.884.920
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		14.106.921	10.179.564
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.014.846	19.425.396
Andre tilgodehavender		23.328.614	23.490.107
<b>Finansielle aktiver</b>	8	<b>368.043.263</b>	<b>284.224.379</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>631.114.420</b>	<b>537.170.171</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.683.158	185.760
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		431.940	8.584.400
Andre tilgodehavender		222.219	1.295.271
Tilgodehavende skat		0	286.360
Periodeafgrænsningsposter	9	56.305	231.405
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.393.622</b>	<b>10.583.196</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		124.914.708	104.951.398
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>124.914.708</b>	<b>104.951.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.912.445</b>	<b>2.387.157</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>130.220.775</b>	<b>117.921.751</b>
<b>Aktiver</b>		<b>761.335.195</b>	<b>655.091.922</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		1.107.570	(4.394)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		174.677.300	106.266.614
Overført overskud eller underskud		333.175.674	325.187.988
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	12.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>529.460.544</b>	<b>443.950.208</b>
Udskudt skat	10	22.919.000	20.038.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.919.000</b>	<b>20.038.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		121.091.992	101.888.923
Leasingforpligtelser		645.805	0
Deposita		3.175.870	2.803.297
Anden gæld	11	0	304.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>124.913.667</b>	<b>104.996.816</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	7.028.585	5.599.420
Bankgæld		59.782.410	67.562.997
Modtagne forudbetalinger fra kunder		727.132	699.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.194.683	521.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.635.027	171.693
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.446.857	5.091.728
Skyldig skat		4.617.792	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	19.000
Anden gæld	13	2.609.498	6.440.907
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.041.984</b>	<b>86.106.898</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>208.955.651</b>	<b>191.103.714</b>
<b>Passiver</b>		<b>761.335.195</b>	<b>655.091.922</b>
Dagsværdioplysninger	14		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	(4.394)	106.266.614	325.187.988	12.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(12.000.000)
Valutakursreguleringer	0	0	(59.164)	0	0
Værdireguleringer	0	1.425.595	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	1.856.160	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(313.631)	0	0	0
Årets resultat	0	0	66.613.690	7.987.686	20.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.107.570</b>	<b>174.677.300</b>	<b>333.175.674</b>	<b>20.000.000</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	443.950.208
Udbetalt ordinært udbytte	(12.000.000)
Valutakursreguleringer	(59.164)
Værdireguleringer	1.425.595
Øvrige egenkapitalposter	1.856.160
Skat af egenkapitalbevægelser	(313.631)
Årets resultat	94.601.376
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>529.460.544</b>



# Modervirksomhedens noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	7.235.776	6.408.256
Pensioner	509.802	421.058
Andre omkostninger til social sikring	84.922	57.900
	<b>7.830.500</b>	<b>6.887.214</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>12</b>	<b>10</b>
---	-----------	-----------

	Ledelses- vederlag 2021 kr.	Ledelses- vederlag 2020 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.728.906	1.658.906
	<b>1.728.906</b>	<b>1.658.906</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	232.462	40.629
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(820.081)	45.311
	<b>(587.619)</b>	<b>85.940</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.492	89.834
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	158.175	11.431
Renteindtægter i øvrigt	920.571	2.494.446
Valutakursreguleringer	554	240
Dagsværdireguleringer	25.962.129	2.556.271
	<b>27.118.921</b>	<b>5.152.222</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	1.459.480	1.295.603
Valutakursreguleringer	0	533
Dagsværdireguleringer	932.865	4.195.405
Øvrige finansielle omkostninger	673.658	1.060.256
	<b>3.066.003</b>	<b>6.551.797</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	4.937.000	0
Ændring af udskudt skat	2.881.000	1.016.239
Regulering vedrørende tidligere år	(21.659)	27.384
Refusion i sambeskatning	0	(55.000)
	<b>7.796.341</b>	<b>988.623</b>

#### 6 Forslag til resultatdisponering

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	20.000.000	12.000.000
Overført resultat	74.601.376	39.760.033
	<b>94.601.376</b>	<b>51.760.033</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	172.038.992	579.989
Tilgange	1.865.163	2.165.687
Afgange	(4.966.552)	(205.904)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>168.937.603</b>	<b>2.539.772</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(383.509)
Årets afskrivninger	0	(232.462)
Tilbageførsel ved afgang	0	42.047
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(573.924)</b>
Dagsværdireguleringer primo	80.710.320	0
Årets dagsværdireguleringer	12.480.834	0
Tilbageførsel ved afgang	(1.023.448)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>92.167.706</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>261.105.309</b>	<b>1.965.848</b>
Ikke-ejede aktiver	0	1.256.567

Moderselskabets 12 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 boligejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg
- 1 projektejendom beliggende i Esbjerg

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

### Afkastbaserede ejendomme:

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg 4,00 - 6,62% med et vægtet gennemsnit på 4,98 % (31.12.2020: 4,25 - 6,62% - vægtet gennemsnit 5,08%)
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 - 5,50% med et vægtet gennemsnit på 4,85% (31.12.2020: 4,87-5,50% - vægtet gennemsnit 5,02%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 4,50 - 5,75% med et vægtet gennemsnit på 5,47% (31.12.2020: 4,5-6,50% - vægtet gennemsnit 5,69%)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,95% pr. 31.12.2021 (5,14% pr. 31.12.2020).

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.453 t.kr. for boligejendomme, 1.470 t.kr. for erhvervsejendomme og 9.909 t.kr. for bolig- og retailejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af

afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.433 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point øge den samlede dagsværdi med 13.779 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme samt årets dagsværdiregulering over resultatopgørelsen fordelt på kategorier kan opgøres således:

- Bolig- og retailejendomme: 198.940 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 8.501 t.kr.)
- Boligejendomme: 29.940 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.265 t.kr.)
- Erhvervsnejendomme: 26.870 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 2.715 t.kr.)

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til vurdering af selskabets ejendomme.

#### **Projektejendomme:**

I moderselskabets portefølje af investeringsejendomme indgår ejendomme, som ikke kan måles baseret på ejendommens afkast. Denne gruppe af ejendomme omfatter grunde og bygninger, hvor udlejningsprocenten er lav. Disse projektejendomme måles med udgangspunkt i kostprisen. Der foretages nedskrivning til en lavere værdi såfremt dagsværdien vurderes at være lavere end kostprisen.

Selskabets projektejendomme udgør 5.355 t.kr. pr. 31.12.2021. Der er i 2021 ikke foretaget regulering af dagsværdien.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd til vurdering af selskabets ejendomme.

## 8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	82.673.748	0	42.188.950	10.179.564	11.268.309
Tilgange	13.308.784	3.112.500	0	8.500.000	0
Afgange	0	0	(6.368.400)	(4.572.643)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>95.982.532</b>	<b>3.112.500</b>	<b>35.820.550</b>	<b>14.106.921</b>	<b>11.268.309</b>
Opskrivninger primo	29.570.644	0	76.695.970	0	8.205.587
Valutakursreguleringer	0	0	(59.164)	0	0
Egenkapitalreguleringer	(123)	0	1.856.283	0	0
Afskrivninger på goodwill	0	0	(59.412)	0	0
Andel af årets resultat	12.611.623	0	50.468.739	0	0
Udbytte	(839.999)	0	(1.935.661)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	0	1.592.449
Tilbageførsel ved afgange	0	0	6.368.400	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>41.342.145</b>	<b>0</b>	<b>133.335.155</b>	<b>0</b>	<b>9.798.036</b>
Nedskrivninger primo	0	0	0	0	(48.500)
Dagsværdireguleringer	0	0	0	0	(2.999)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(51.499)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>137.324.677</b>	<b>3.112.500</b>	<b>169.155.705</b>	<b>14.106.921</b>	<b>21.014.846</b>

	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
Kostpris primo	23.490.107
Tilgange	3.242.762
Afgange	(3.404.255)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.328.614</b>
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Egenkapitalreguleringer	0
Afskrivninger på goodwill	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0
Dagsværdireguleringer	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.328.614</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
PAS Holding Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	50,00
Systematic A/S	Aarhus	A/S	25,00
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25,00

## 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede omkostninger vedrørende 2022.

## 10 Udskudt skat

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Materielle aktiver	22.985.000	20.234.000
Tilgodehavender	(12.000)	(50.000)
Forpligtelser	(54.000)	(146.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>22.919.000</b>	<b>20.038.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Primo	20.038.000	19.023.000
Indregnet i resultatopgørelsen	2.881.000	1.015.000
<b>Ultimo</b>	<b>22.919.000</b>	<b>20.038.000</b>

**11 Anden gæld (langfristet)**

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Feriepengeforpligtelser	0	304.596
	<b>0</b>	<b>304.596</b>

**12 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.521.075	5.599.420	121.091.992	93.943.696
Leasingforpligtelser	507.510	0	645.805	0
Deposita	0	0	3.175.870	0
	<b>7.028.585</b>	<b>5.599.420</b>	<b>124.913.667</b>	<b>93.943.696</b>

**13 Anden gæld (kortfristet)**

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Moms og afgifter	310.475	603.133
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	301.934	820.710
Feriepengeforpligtelser	131.267	187.466
Skyldige renter	0	485
Afledte finansielle instrumenter	1.865.822	4.829.113
	<b>2.609.498</b>	<b>6.440.907</b>

**Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente**

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 1.891 t.kr. De indgåede renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps har en hovedstol på 39,4 mio.kr. og sikrer en fast rente på mellem 1,14 – 1,79% i restløbetiden på henholdsvis 3 og 14 år.

## 14 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapir kr.
Dagsværdi ultimo	124.914.708
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	19.195.240

## 15 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	92.650	366.194
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	92.650	92.650

## 16 Eventualforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	71.927.581	40.472.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>71.927.581</b>	<b>40.472.000</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	58.427.581	26.972.000
<b>Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder</b>	<b>58.427.581</b>	<b>26.972.000</b>
Kautions- og garantiforpligtelser	21.757.889	13.500.000
<b>Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder</b>	<b>21.757.889</b>	<b>13.500.000</b>

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder. Pr. 31.12.2021 udgør gælden 62.292 t.kr.

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2021 udgør gælden 8.580 t.kr.

Selskabet kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2021 udgør gælden 70 t.kr.

Kautionsforpligtelsen er begrænset til 13.535 t.kr.

Selskabet har givet tilsagn om at indskyde yderligere kapital i investeringsprojekter, enten som aktiekapital eller som ansvarlige lån. Det samlede tilsagn udgør på balancetidspunktet 52.625 t.kr., hvoraf 27.723 t.kr. er indskudt. Selskabet forventer ikke, at tilsagnet bliver udnyttet yderligere.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

## 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 205.960 t.kr.



Til sikkerhed for bankgæld er afgivet sikkerhed i bankindestående og noterede værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 140.091 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.607 t.kr.

#### **18 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 (mellem).

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen og modervirksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af finansielle leasingforpligtelser på grund af skift af regnskabsklasse fra B til C (mellem).

For koncernen medfører praksisændringen en forøgelse af årets resultat med 125 t.kr. efter skat. Balancesummen for koncernen forøges med 1.257 t.kr., mens egenkapitalen for koncernen pr. 31.12.2021 forøges med 125 t.kr.

For modervirksomheden medfører praksisændringen en forøgelse af årets resultat med 125 t.kr. Balancesummen for modervirksomheden forøges med 1.257 t.kr., mens egenkapitalen for modervirksomheden pr. 31.12.2021 forøges med 125 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

### Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

### 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de

betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Tilskud, der er ydet til anskaffelse af aktiver, indregnes som en periodeafgrænsningspost i balancen og indtægtsføres lineært over aktivets brugstid.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### 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.

### 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### **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).

### **Andre skatter**

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst, og som virksomheden ikke får refunderet.

## **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. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-10 år.

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

### **Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle aktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger med fradrag

af udskudt skat på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

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, 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 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.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. 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. Det har for et goodwillbeløb ikke været muligt at skønne brugstiden pålideligt, og denne er derfor fastsat til 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 indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede 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 associerede 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 associerede 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 fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, 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.

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

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

### **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.

### **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.

### **Leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiel omkostning.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort

som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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 samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

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.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.