



E. Bank Lauridsen Holding A/S

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.04.2023

Erik Bank Lauridsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	27
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	28
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	30
Modervirksomhedens noter	31
Anvendt regnskabspraksis	39

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

E. Bank Lauridsen Holding A/S

Willemoesgade 2, 3.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 83336013

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 76 14 08 44

Hjemmeside: www.ebanklauridsen.dk

E-mail: 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

6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 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.

Esbjerg, den 03.04.2023

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 01.01.2022 - 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.

Esbjerg, den 03.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Jes Rotbøl Primdahl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42811

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	44.170	45.115	49.439	10.901	12.108
Driftsresultat	629	38.902	32.920	13.321	17.219
Resultat af finansielle poster	11.444	23.299	1.449	11.994	-5.667
Årets resultat	131.843	101.166	59.968	45.587	35.238
Årets resultat ekskl. minoriteter	100.196	94.601	51.760	45.587	35.238
Balancesum	1.034.840	1.091.507	937.813	616.827	551.475
Investeringer i materielle aktiver	11.596	69.843	135.870	311	9.632
Egenkapital	675.234	586.263	494.749	389.750	367.974
Egenkapital ekskl. minoriteter	615.656	529.461	443.950	389.750	367.974
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	17,50	19,44	12,42	12,03	9,91
Soliditetsgrad (%)	59,49	48,51	47,34	63,19	66,73

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 (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

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 47.396 t.kr. mod et overskud før skat på 112.611 t.kr. i 2021.

Årets resultat før skat i moderselskabet udgør et overskud på 94.863 t.kr. mod et overskud før skat på 102.433 t.kr. i 2021.

Pr. 31. december 2022 udgør koncernens egenkapital 675.234 t.kr. mod 586.263 t.kr. i 2021. Moderselskabets egenkapital udgør 615.655 t.kr. mod 529.460 t.kr. i 2021.

Resultatet anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er som forventet, hvilket bl.a. kan tilskrives den generelt negative udvikling på de finansielle markeder i 2022, herunder en negativ udvikling i selskabets porteføljer i børsnoterede værdipapirer.

Årets resultat er samtidig positivt påvirket af salg af dattervirksomhed.

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 usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 10.

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 2022 i det kommende regnskabsår.

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	44.170.154	45.114.658
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(22.747.825)	21.088.189
Personaleomkostninger	2	(19.376.188)	(24.720.154)
Af- og nedskrivninger	3	(1.416.832)	(2.580.412)
Driftsresultat		629.309	38.902.281
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		35.322.326	50.409.328
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(102.633)	1.589.448
Andre finansielle indtægter	4	33.323.977	27.612.810
Andre finansielle omkostninger	5	(21.776.863)	(5.903.159)
Resultat før skat		47.396.116	112.610.708
Skat af årets resultat	6	(2.508.181)	(13.027.880)
Andre skatter		(54.632)	(35.297)
Resultat af fortsættende aktiviteter		44.833.303	99.547.531
Resultat af ophørte aktiviteter	7	87.009.805	1.618.112
Årets resultat	8	131.843.108	101.165.643

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle aktiver	9	0	0
Grunde og bygninger		27.400.321	52.582.942
Investeringsejendomme		600.111.000	595.895.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.784.737	2.012.574
Materielle aktiver under udførelse		22.173.158	17.293.109
Materielle aktiver	10	651.469.216	667.783.934
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.112.500
Kapitalandele i associerede virksomheder		164.216.144	169.155.707
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.008.270	14.106.921
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.912.215	21.014.848
Andre tilgodehavender		28.091.800	23.328.614
Finansielle aktiver	11	234.228.429	230.718.590
Anlægsaktiver		885.697.645	898.502.524
Råvarer og hjælpematerialer		345.238	598.766
Varebeholdninger		345.238	598.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		415.112	518.828
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	645.599
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		120.546	431.940
Andre tilgodehavender	12	3.503.960	3.116.912
Periodeafgrænsningsposter	13	76.751	214.950
Tilgodehavender		4.116.369	4.928.229
Andre værdipapirer og kapitalandele		111.308.857	126.281.249
Værdipapirer og kapitalandele		111.308.857	126.281.249
Likvide beholdninger		33.372.333	4.957.806
Omsætningsaktiver		149.142.797	136.766.050

Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	7	0	56.238.451
Aktiver	1.034.840.442	1.091.507.025	

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	14	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		4.668.458	1.107.570
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		125.645.592	133.335.155
Reserve for udviklingsomkostninger		0	1.566.863
Overført overskud eller underskud		472.841.550	372.950.956
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	20.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		615.655.600	529.460.544
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		59.578.721	56.802.903
Egenkapital		675.234.321	586.263.447
Udskudt skat	15	50.239.308	52.560.000
Hensatte forpligtelser		50.239.308	52.560.000
Gæld til realkreditinstitutter		262.479.874	302.635.704
Leasingforpligtelser		452.419	645.805
Deposita		12.948.985	10.271.564
Langfristede gældsforpligtelser	16	275.881.278	313.553.073
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	16	10.374.708	13.454.949
Bankgæld		57.859	61.251.283
Deposita		769.934	738.742
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.044.769	1.880.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.322.752	3.664.143
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.834.710	6.446.857
Skyldig skat		5.140.999	5.730.572
Anden gæld	17	3.939.804	9.624.179
Kortfristede gældsforpligtelser		33.485.535	102.791.374
Gældsforpligtelser		309.366.813	416.344.447
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	7	0	36.339.131
Passiver		1.034.840.442	1.091.507.025
Dagsværdioplysninger	19		
Eventualforpligtelser	20		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21
Transaktioner med nærtstående parter	22
Dattervirksomheder	23

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	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.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	500.000	1.107.570	133.335.155	1.566.863	372.950.956	20.000.000	529.460.544	56.802.903
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	0	0	0	(28.871.396)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)	0
Valutakursreguleringer	0	0	45.599	0	0	0	45.599	0
Værdireguleringer	0	4.565.241	0	0	0	0	4.565.241	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.392.675	0	0	0	2.392.675	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.004.353)	0	0	0	0	(1.004.353)	0
Opløsning af reserver	0	0	0	(1.566.863)	1.566.863	0	0	0
Årets resultat	0	0	(10.127.837)	0	98.323.731	12.000.000	100.195.894	31.647.214
Egenkapital ultimo	500.000	4.668.458	125.645.592	0	472.841.550	12.000.000	615.655.600	59.578.721

	I alt kr.
Egenkapital primo	586.263.447
Effekt af virksomhedssalg o.l.	(28.871.396)
Udbetalt ordinært udbytte	(20.000.000)
Valutakursreguleringer	45.599
Værdireguleringer	4.565.241
Øvrige egenkapitalposter	2.392.675
Skat af egenkapitalbevægelser	(1.004.353)
Opløsning af reserver	0
Årets resultat	131.843.108
Egenkapital ultimo	675.234.321

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		629.309	38.902.281
Af- og nedskrivninger		1.416.832	2.580.412
Ændringer i arbejdskapital	18	(3.377.213)	14.369.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.747.825	(21.088.189)
Øvrige reguleringer		4.565.241	2.908.960
Pengestrømme vedrørende primær drift		25.981.994	37.673.185
Modtagne finansielle indtægter		30.994.909	1.490.714
Betalte finansielle omkostninger		(6.713.100)	(4.970.294)
Refunderet/(betalt) skat		(6.477.431)	(3.967.910)
Pengestrømme vedrørende drift		43.786.372	30.225.695
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(954.568)
Køb mv. af materielle aktiver		(11.596.036)	(37.690.271)
Salg af materielle aktiver		3.679.017	6.971.438
Køb af finansielle aktiver		(24.810.812)	(6.878.364)
Salg af finansielle aktiver		13.508.777	7.390.296
Modtagne udbytter		45.450.167	1.935.661
Pengestrømme vedrørende investeringer		26.231.113	(29.225.808)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		70.017.485	999.887
Optagelse af lån		0	51.422.057
Afdrag på lån mv.		(40.752.036)	(34.364.134)
Udbetalt udbytte		(20.000.000)	(12.560.000)
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter		78.037.728	(1.735.754)
Ændring i kassekreditter		(61.193.424)	0
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		2.237.697	(5.938.423)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(41.670.035)	(3.176.254)
Ændring i likvider		28.347.450	(2.176.367)

Likvider primo	5.024.883	7.201.250
Likvider ultimo	33.372.333	5.024.883
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	33.372.333	4.957.806
Likvider tilknyttet ophørte aktiviteter	0	67.077
Likvider ultimo	33.372.333	5.024.883
<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 2022 med 0 t.kr. i kompensation for faste omkostninger (866 t.kr. i 2021) og 701 t.kr. (3.719 t.kr. i 2021) i lønkompensation.

2 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	19.609.428	35.541.469
Pensioner	1.456.882	2.048.020
Andre omkostninger til social sikring	367.636	896.794
Andre personaleomkostninger	0	190.792
Personaleomkostninger overført til ophørte aktiviteter	(2.057.758)	(13.956.921)
	19.376.188	24.720.154

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	47	83
---	----	----

	Ledelses-	Ledelses-
	vederlag	vederlag
	2022	2021
	kr.	kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.976.890	1.753.906
	1.976.890	1.753.906

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

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	0	954.568
Afskrivninger på materielle aktiver	1.412.547	2.445.925
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	4.285	(820.081)
	1.416.832	2.580.412

4 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	134.825	158.175
Renteindtægter i øvrigt	948.461	920.571
Valutakursreguleringer	782	1.786
Dagsværdireguleringer	2.329.068	26.122.096
Øvrige finansielle indtægter	29.910.841	410.182
	33.323.977	27.612.810

Øvrige finansielle indtægter består af gevinst ved indfrielse og omlægning af realkreditlån.

5 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	5.914.276	4.252.687
Valutakursreguleringer	12.538	39
Dagsværdireguleringer	15.063.763	932.865
Øvrige finansielle omkostninger	786.286	717.568
	21.776.863	5.903.159

6 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	5.819.700	6.098.454
Ændring af udskudt skat	(3.325.045)	6.951.000
Regulering vedrørende tidligere år	13.526	(21.574)
	2.508.181	13.027.880

7 Ophørte aktiviteter

	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	691.461	17.596.201
Personaleomkostninger	(2.057.758)	(13.956.921)
Af- og nedskrivning	0	(1.153.514)
Finansielle omkostninger	(4.333)	(424.973)
Resultat for perioden	(1.370.630)	2.060.793
Gevinst eller tab ved afhændelse e.l.	87.932.831	0
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	86.562.201	2.060.793
Skat af resultat af ophørte aktiviteter	447.604	(442.681)
Resultat efter skat af ophørte aktiviteter	87.009.805	1.618.112
Immaterielle anlægsaktiver	0	1.961.070
Materielle anlægsaktiver	0	36.308.150
Finansielle anlægsaktiver	0	7.437
Varebeholdninger	0	11.952.216
Tilgodehavender	0	5.686.201
Likvide beholdninger	0	323.377
Aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter	0	56.238.451
Hensættelse til udskudt skat	0	749.474
Langfristede gældsforpligtelser	0	25.827.904
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	0	465.876
Bankgæld	0	4.388.441
Leverandørgæld	0	1.892.774
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	583.974
Skyldig skat	0	69.428
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	0	2.361.260
Forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter	0	36.339.131
Pengestrømme vedrørende drift	0	(237.640)
Pengestrømme vedrørende investeringer	0	(32.222.076)
Pengestrømme vedrørende finansiering	0	30.723.962
Pengestrømme tilknyttet ophørte aktiviteter	0	(1.735.754)

8 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	12.000.000	20.000.000
Overført resultat	88.195.894	74.601.376
Minoritetsinteressers andel af resultatet	31.647.214	6.564.267
	131.843.108	101.165.643

9 Immaterielle aktiver

	Goodwill kr.
Kostpris primo	954.568
Kostpris ultimo	954.568
Af- og nedskrivninger primo	(954.568)
Af- og nedskrivninger ultimo	(954.568)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	55.315.263	452.981.671	2.630.653	17.293.109
Overførsler	(28.087.396)	21.544.690	0	5.355.310
Tilgange	2.851.880	6.442.933	138.171	2.163.052
Afgange	(84.252)	(1.024.107)	(87.824)	(2.638.313)
Kostpris ultimo	29.995.495	479.945.187	2.681.000	22.173.158
Af- og nedskrivninger primo	(2.732.321)	0	(618.079)	0
Overførsler	1.187.396	0	0	0
Årets afskrivninger	(1.083.766)	0	(328.781)	0
Tilbageførsel ved afgange	33.517	0	50.597	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.595.174)	0	(896.263)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	142.913.638	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(22.747.825)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	120.165.813	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.400.321	600.111.000	1.784.737	22.173.158
Ikke-ejede aktiver	0	0	1.155.784	0

Koncernens 16 investeringsejendomme består af:

- 6 bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 boligejendomme beliggende i Esbjerg

- 4 erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 hotelejeendomme 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 retalejeendomme beliggende i Esbjerg 4,50 - 6,75% med et vægtet gennemsnit på 5,38 % (31.12.2021: 4,00 - 6,62% - vægtet gennemsnit 4,75%)
 - Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 - 5,75% med et vægtet gennemsnit på 5,29% (31.12.2021: 4,75- 5,50% - vægtet gennemsnit 4,85%)
 - Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 5,00 - 6,50% med et vægtet gennemsnit på 6,00% (31.12.2021: 4,75 - 6,62% - vægtet gennemsnit 5,61%)
 - Hotelejeendomme beliggende i Esbjerg 7,00 - 8,50% med et vægtet gennemsnit på 7,50% (31.12.2021: 6,75%)
- Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,88% pr. 31.12.2022 (4,82% pr. 31.12.2021).

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.514 t.kr. for boligejendomme, 2.881 t.kr. for erhvervsejendomme, 16.125 t.kr. for hotelejeendomme og 14.498 t.kr. for bolig- og retalejeendomme.

Der er 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 24.626 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point øge den samlede dagsværdi med 26.974 t.kr.

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

- Bolig- og retalejeendomme: 281.457 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør -24.824 t.kr.)
- Boligejendomme: 31.090 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.150 t.kr.)
- Hotelejeendomme: 237.200 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør -248 t.kr.)
- Erhvervsejendomme: 50.364 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.175 t.kr.)

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

11 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.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	3.112.500	35.820.550	14.106.921	11.268.311	23.328.614
Tilgange	0	2.750.000	16.276.349	0	5.784.463
Afgange	(3.112.500)	0	(9.375.000)	0	(1.021.277)
Kostpris ultimo	0	38.570.550	21.008.270	11.268.311	28.091.800
Opskrivninger primo	0	133.335.157	0	9.798.036	0
Valutakursreguleringer	0	45.603	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	2.392.675	0	0	0
Andel af årets resultat	0	35.322.326	0	0	0
Udbytte	0	(45.450.167)	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	(102.633)	0
Opskrivninger ultimo	0	125.645.594	0	9.695.403	0
Nedskrivninger primo	0	0	0	(51.499)	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	(51.499)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	164.216.144	21.008.270	20.912.215	28.091.800

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

12 Andre tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavende renter	19.736	27.093
Afledte finansielle instrumenter	2.742.847	0
Øvrige tilgodehavender	741.377	3.089.819
	3.503.960	3.116.912

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswaps på 2.743 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 2 og 13 år.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede omkostninger vedrørende 2023.

14 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Ordinære aktier	500	1.000	500.000
	500		500.000

15 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Immaterielle aktiver	(961.097)	0
Materielle aktiver	51.218.912	52.626.000
Tilgodehavender	28.552	(12.000)
Forpligtelser	(47.059)	(54.000)
Udskudt skat i alt	50.239.308	52.560.000

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	52.560.000	45.609.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(3.325.045)	6.951.000
Indregnet direkte på egenkapitalen	1.004.353	0
Ultimo	50.239.308	52.560.000

16 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.884.915	12.947.439	262.479.874	219.272.786
Leasingforpligtelser	489.793	507.510	452.419	0
Deposita	0	0	12.948.985	12.948.985
	10.374.708	13.454.949	275.881.278	232.221.771

17 Anden gæld (kortfristet)

	2022	2021
	kr.	kr.
Moms og afgifter	2.621.246	3.723.804
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	240.239	1.363.558
Feriepengeforpligtelser	245.741	281.077
Afledte finansielle instrumenter	0	1.865.822
Anden gæld i øvrigt	832.578	2.389.918
	3.939.804	9.624.179

18 Ændring i arbejdskapital

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	253.528	(564.938)
Ændring i tilgodehavender	811.860	6.628.078
Ændring i leverandørgæld mv.	(4.442.601)	8.306.581
	(3.377.213)	14.369.721

19 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapital- andele (Omsætnings- aktiver) kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele (Anlægs- aktiver) kr.	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	111.308.857	20.839.305	600.111.000	2.742.847
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(17.539.484)	(102.633)	22.747.825	(392.824)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	0	4.565.241

20 Eventualforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	50.595.939	21.757.889
Eventualforpligtelser i alt	50.595.939	21.757.889
Kautions- og garantiforpligtelser	50.595.939	21.757.889
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	50.595.939	21.757.889

Koncernen kautionerer for prioritetsgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 8.580 t.kr.

Koncernen kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 39.036 t.kr.

Kautionsforpligtelsen er begrænset til 1.000 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 30.450 t.kr. er indskudt. Koncernen forventer ikke, at tilsagnet bliver udnyttet yderligere.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 587.787 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 126.335 t.kr. og pantsatte bankindeståender udgør 1.064 t.kr.

22 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.

23 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
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
KHL Invest ApS	Esbjerg	ApS	60,00
W2 Esbjerg ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Slotsparken Varde ApS	Esbjerg	ApS	100,00
HEC Development ApS	Esbjerg	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.343.193	8.531.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(18.737.336)	12.480.834
Personaleomkostninger	1	(8.926.430)	(7.830.500)
Af- og nedskrivninger	2	(328.781)	587.619
Driftsresultat		(18.649.354)	13.769.696
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		83.248.471	12.611.624
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		35.322.326	50.409.328
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(102.633)	1.589.448
Andre finansielle indtægter	3	12.736.631	27.118.921
Andre finansielle omkostninger	4	(17.692.335)	(3.066.003)
Resultat før skat		94.863.106	102.433.014
Skat af årets resultat	5	5.387.420	(7.796.341)
Andre skatter		(54.632)	(35.297)
Årets resultat	6	100.195.894	94.601.376

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		240.636.000	261.105.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.775.239	1.965.849
Materielle aktiver	7	242.411.239	263.071.158
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		149.012.394	137.324.677
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.112.500
Kapitalandele i associerede virksomheder		164.216.141	169.155.704
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.008.270	14.106.921
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.912.213	21.014.846
Andre tilgodehavender		28.091.800	23.328.614
Finansielle aktiver	8	383.240.818	368.043.262
Anlægsaktiver		625.652.057	631.114.420
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.869.571	1.683.158
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		120.546	431.940
Andre tilgodehavender	9	3.213.992	222.219
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.917.216	0
Periodeafgrænsningsposter	10	57.109	56.305
Tilgodehavender		11.178.434	2.393.622
Andre værdipapirer og kapitalandele		110.101.747	124.914.708
Værdipapirer og kapitalandele		110.101.747	124.914.708
Likvide beholdninger		21.862.765	2.912.445
Omsætningsaktiver		143.142.946	130.220.775
Aktiver		768.795.003	761.335.195

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		4.668.458	1.107.570
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		174.152.531	174.677.300
Overført overskud eller underskud		424.334.611	333.175.674
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.000.000	20.000.000
Egenkapital		615.655.600	529.460.544
Udskudt skat	11	18.919.839	22.919.000
Hensatte forpligtelser		18.919.839	22.919.000
Gæld til realkreditinstitutter		106.605.347	121.091.992
Leasingforpligtelser		452.419	645.805
Deposita		3.278.313	3.175.870
Periodeafgrænsningsposter	12	2.044.690	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	112.380.769	124.913.667
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	6.071.905	7.028.585
Bankgæld		57.859	59.782.410
Modtagne forudbetalinger fra kunder		656.101	727.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.720.660	1.194.683
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.932	1.635.027
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.834.710	6.446.857
Skyldig skat		4.861.555	4.617.792
Anden gæld	14	592.073	2.609.498
Kortfristede gældsforpligtelser		21.838.795	84.041.984
Gældsforpligtelser		134.219.564	208.955.651
Passiver		768.795.003	761.335.195
Dagsværdioplysninger	15		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Transaktioner med nærtstående parter	19		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	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.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.107.570	174.677.300	333.175.674	20.000.000	529.460.544
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Valutakursreguleringer	0	0	45.599	0	0	45.599
Værdireguleringer	0	4.565.241	0	0	0	4.565.241
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.392.675	0	0	2.392.675
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.004.353)	0	0	0	(1.004.353)
Årets resultat	0	0	(2.963.043)	91.158.937	12.000.000	100.195.894
Egenkapital ultimo	500.000	4.668.458	174.152.531	424.334.611	12.000.000	615.655.600

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	8.231.684	7.235.776
Pensioner	602.382	509.802
Andre omkostninger til social sikring	92.364	84.922
	8.926.430	7.830.500

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	13	12
---	----	----

	Ledelses- vederlag 2022 kr.	Ledelses- vederlag 2021 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.926.890	1.728.906
	1.926.890	1.728.906

2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	328.781	232.462
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(820.081)
	328.781	(587.619)

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.324	77.492
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	134.825	158.175
Renteindtægter i øvrigt	911.444	920.571
Valutakursreguleringer	0	554
Dagsværdireguleringer	2.329.068	25.962.129
Øvrige finansielle indtægter	9.315.970	0
	12.736.631	27.118.921

Øvrige finansielle indtægter består af gevinst ved indfrielse og omlægning af realkreditlån.

4 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.051	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.294.206	1.459.480
Valutakursreguleringer	12.274	0
Dagsværdireguleringer	14.904.332	932.865
Øvrige finansielle omkostninger	477.472	673.658
	17.692.335	3.066.003

5 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	4.937.000
Ændring af udskudt skat	(5.003.514)	2.881.000
Regulering vedrørende tidligere år	200	(21.659)
Refusion i sambeskatning	(384.106)	0
	(5.387.420)	7.796.341

6 Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	12.000.000	20.000.000
Overført resultat	88.195.894	74.601.376
	100.195.894	94.601.376

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	168.937.603	2.539.773
Tilgange	3.623.337	138.171
Afgange	(5.355.310)	(37.060)
Kostpris ultimo	167.205.630	2.640.884
Af- og nedskrivninger primo	0	(573.924)
Årets afskrivninger	0	(328.781)
Tilbageførsel ved afgange	0	37.060
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(865.645)
Dagsværdireguleringer primo	92.167.706	0
Årets dagsværdireguleringer	(18.737.336)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	73.430.370	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	240.636.000	1.775.239
Ikke-ejede aktiver	0	1.155.784

Moderselskabets 11 investeringsejendomme består af:

- 5 bolig- og retailejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 boligejendomme beliggende i Esbjerg
- 3 erhvervsejendomme 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 4,50 - 6,75% med et vægtet gennemsnit på 5,44 % (31.12.2021: 4,00 - 6,62% - vægtet gennemsnit 4,98%)
- Boligejendomme beliggende i Esbjerg 4,75 - 5,75% med et vægtet gennemsnit på 5,42% (31.12.2021: 4,75 - 5,50%- vægtet gennemsnit 4,85%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 5,00 - 5,75% med et vægtet gennemsnit på 5,50% (31.12.2021: 4,50 - 5,75% - vægtet gennemsnit 5,47%)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,45% pr. 31.12.2022 (4,95% pr. 31.12.2021).

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 1.514 t.kr. for boligejendomme, 1.489 t.kr. for erhvervsejendomme og 10.093 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 11.339 t.kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point øge den samlede dagsværdi med 12.540 t.kr.

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

- Bolig- og retaillejendomme: 183.476 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 8.501 t.kr.)
- Boligejendomme: 31.090 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 1.265 t.kr.)
- Erhvervsnejendomme: 26.070 t.kr. (årets dagsværdiregulering udgør 2.715 t.kr.)

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	95.982.532	3.112.500	35.820.549	14.106.921	11.268.309
Tilgange	7.400.000	0	2.750.000	16.276.349	0
Afgange	(2.877.077)	(3.112.500)	0	(9.375.000)	0
Kostpris ultimo	100.505.455	0	38.570.549	21.008.270	11.268.309
Opskrivninger primo	41.342.145	0	133.335.155	0	9.798.036
Valutakursreguleringer	0	0	45.603	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	0	2.392.675	0	0
Andel af årets resultat	16.673.408	0	35.322.326	0	0
Udbytte	0	0	(45.450.167)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	0	(102.633)
Tilbageførsel ved afgange	(9.508.614)	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	48.506.939	0	125.645.592	0	9.695.403
Nedskrivninger primo	0	0	0	0	(51.499)
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	0	(51.499)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	149.012.394	0	164.216.141	21.008.270	20.912.213

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	23.328.614
Tilgange	5.784.463
Afgange	(1.021.277)
Kostpris ultimo	28.091.800
Opskrivninger primo	0
Valutakursreguleringer	0
Egenkapitalreguleringer	0
Andel af årets resultat	0
Udbytte	0
Dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Opskrivninger ultimo	0
Nedskrivninger primo	0
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.091.800

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
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 Andre tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavende renter	19.736	27.093
Afledte finansielle instrumenter	2.742.847	0
Øvrige tilgodehavender	451.409	195.126
	3.213.992	222.219

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I andre tilgodehavender indgår positiv dagsværdi af renteswaps på 2.743 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 2 og 13 år.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede omkostninger vedrørende 2023.

11 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	18.936.721	22.985.000
Tilgodehavender	30.177	(12.000)
Forpligtelser	(47.059)	(54.000)
Udskudt skat i alt	18.919.839	22.919.000

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	22.919.000	20.038.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(5.003.514)	2.881.000
Indregnet direkte på egenkapitalen	1.004.353	0
Ultimo	18.919.839	22.919.000

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter (langfristede forpligtelser) består af passiveret koncernintern gevinst ved salg af ejendom til datterselskab.

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.582.112	6.521.075	106.605.347	80.729.749
Leasingforpligtelser	489.793	507.510	452.419	0
Deposita	0	0	3.278.313	3.278.313
Periodeafgrænsningsposter	0	0	2.044.690	2.044.690
	6.071.905	7.028.585	112.380.769	86.052.752

14 Anden gæld (kortfristet)

	2022	2021
	kr.	kr.
Moms og afgifter	451.248	310.475
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	11.928	302.913
Feriepengeforpligtelser	128.897	130.288
Afledte finansielle instrumenter	0	1.865.822
	592.073	2.609.498

15 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapital- andele (Omsætnings- aktiver) kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele (Anlægs- aktiver) kr.	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi ultimo	110.101.747	20.839.305	240.636.000	2.742.847
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(17.380.053)	(102.633)	(18.737.336)	(392.824)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	0	0	4.565.241

16 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	109.638	92.650
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	109.638	92.650

17 Eventualforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	101.388.357	71.927.581
Eventualforpligtelser i alt	101.388.357	71.927.581
Kautions- og garantiforpligtelser	50.792.418	58.427.581
Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder	50.792.418	58.427.581
Kautions- og garantiforpligtelser	50.595.939	21.757.889
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	50.595.939	21.757.889

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 50.792 t.kr.

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 10.559 t.kr.

Selskabet kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 39.036 t.kr.

Selskabet kautionerer for bankgæld i associerede virksomheder. Pr. 31.12.2022 udgør gælden 0 t.kr.
Kautionsforpligtelsen er begrænset til 1.000 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 30.450 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.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 190.096 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet sikkerhed i bankindestående og noterede værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 126.335 t.kr., og pantsatte bankindeståender udgør 1.064 t.kr.

19 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).

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 udøve 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.

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

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 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 nettorealiseringsværdi 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 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 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 kontraktens 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 skat

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

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.