



Taulov DryPort A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 03 30 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
30/03 2022

Martin Juste
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12

Balance 31. december 13

Egenkapitalopgørelse 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Taulov DryPort A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. marts 2022

Direktion

Jesper Gemmer
adm. direktør

Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen
formand

Mikael Arne Fogemann
næstformand

Rune Dalgaard Rasmussen

Erik Jørgen Østergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Taulov DryPort A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Taulov DryPort A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Trekantområdet, den 16. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Taulov DryPort A/S
Vendersgade 74
7000 Fredericia

Telefon: 7921 5000
Telefax: 7921 5005
E-mail: post@adp-as.dk
Hjemmeside: www.adp-as.dk

CVR-nr.: 36 03 30 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2014
Hjemstedskommune: Fredericia

Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen, formand
Mikael Arne Fogemann
Rune Dalgaard Rasmussen
Erik Jørgen Østergaard

Direktion

Jesper Gemmer

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at udvikle baglandsarealet i Taulov som Danmarks multimodale transport- og logistikcenter for at skabe fleksible rammer for logistiske løsninger.

Forretningsmæssig udvikling

I 2021 har vi fortsat den meget positive udvikling i Taulov Dry Port, og indfriet forventningerne ved at have fuldt udlejet hele første etape på samlet 60.000 m². Der er således ca. 100.000 m² fuldt udlejede bygninger i drift i Taulov Dry Port.

Vi har fået en række markante danske virksomheder som lejere, som alle stiller store krav til Taulov Dry Ports management og bygninger, og samtidig er med til at legitimere, at vores forretningskoncept er det rigtige.

Vi har udbygget vores facility management afdeling, således vi kan møde kundernes krav, både i servicehastighed og på rette vidensniveau.

I december 2021 blev første spadestik taget til næste generiske byggeri på 60.000 m², som markerer starten på udviklingen af Baronessens Kvarter. Sideløbende med dette byggeri er vi i gang med at etablere infrastrukturen i Baronessens Kvarter. Indflytning kan ske i Q2/Q3 i 2023, og vi mærker allerede stor søgning mod lejemålet.

Vi er sideløbende i dialog med en række mulige domicillejere, og har stor forventning til en udbygning af vores strategiske samarbejde med Maersk.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 76,8 mio. mod DKK 44,5 mio. i 2020, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 320,2 mio.

Den ordinære omsætning blev i alt DKK 39,5 mio. hvilket er en stigning på DKK 21,3 mio. i forhold til 2020, og i overensstemmelse med vores forventninger ved årets begyndelse. Det samlede resultat på DKK 76,8 mio. anses som værende tilfredsstillende.

Investeringer

De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgjorde netto DKK 66,7 mio. Af større investeringer kan nævnes:

- Generisk byggeri 1 - DKK 44,0 mio.
- Generisk byggeri 2 - DKK 12,8 mio.

Ledelsesberetning

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab er i 2021 steget fra DKK 107,8 mio. til 264,7 mio.

Drift

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for særlige driftsmæssige risici ud over, hvad der er sædvanligt for branchen.

Markedsrisici

Selskabet er ikke udsat for særlige risici bortset fra, hvad der er sædvanligt for branchen.

- Nedgang i verdenshandlen som følge af økonomisk afmatning
- Politisk dagsorden, som ændrer infrastruktur og transportmønstre

Valutarisici

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for valutarisici.

Renterisici

Selskabets rentebærende gæld er i årets løb steget med DKK 102,0 mio. og udgør DKK 477,2 mio. pr. 31. december 2021.

Strategi

Taulov DryPort A/S skal skabe optimale rammer for distribution af gods ved at give transport- og logistikoperatører mulighed for at håndtere modalskifte fra én transportform til en anden. Samtidig er der hurtig adgang til Fredericia Havn, hvor gods fra hele verden i forvejen bliver effektivt håndteret, hvilket er en ekstra fordel.

Ledelsesberetning

Formålet med Taulov DryPort A/S er at tiltrække flere transport- og logistikoperatører til Taulov og skabe fremtidssikrede lager- og logistikfaciliteter til E-handels-virksomheder. E-handlen vokser markant i disse år, og fremvæksten af nye leveringsformer og øgede krav til levering fra forbrugerne betyder, at E-handelsbranchen har et stigende behov for optimering af fragt-, lager- og logistikløsninger. Dertil kræves en central placering tæt på en effektiv infrastruktur, og her er Taulovs beliggenhed ideel både i forhold til at modtage varer fra ind- og udland og i forhold til videredistribution til hele Danmark.

Med Taulov Dry Port A/S som "tørhavn" og kraftcenter bag Fredericia Havn kobles havnedriften med baglandet og får mulighed for at betjene kunder med et stort transportbehov, behov for godshåndtering eller effektiv distribution på det danske og nordiske marked. Med udviklingen af TDP, Danmarks multimodale transport og logistikcenter, udnytter og udbygger ADP de styrker og kompetencer, som i mange år har sikret, at virksomheder effektivt får gods ind og ud af Fredericia Havn.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2022 en fremgang i omsætningen som følge af helårseffekt fra udlejning af Generisk byggeri I.

For 2022 forventes der en vækst i EBIT i forhold til 2021.

På nuværende tidspunkt er det ledelsens vurdering, at selskabets aktivitet og resultat for 2022 ikke vil være negativt påvirket af situationen omkring COVID-19 og i Ukraine.

Eksternt miljø

Det er Taulov DryPort A/S' mål at skabe vækst i harmoni med omgivelserne og med forståelse for det ansvar og den betydning virksomheden har for samfundet.

Det er Taulov DryPort A/S' målsætning, at virksomhederne på selskabets område skal være gode naboer over for de lokalsamfund, som de er en del af. Derfor er Taulov DryPort A/S altid opmærksomme på de miljømæssige påvirkninger, som kan følge, når virksomheden udvikler sig henimod nye kundesegmenter og produkter. Som et internationalt trafikknudepunkt ønsker Taulov DryPort A/S at:

- føre en aktiv planpolitik, som giver mulighed for etablering af forskellige former for virksomheder.
- sørge for, at miljømæssige påvirkninger minimeres gennem planlægning.
- indgå i et konstruktivt samarbejde med lokalsamfundet for at løse eventuelle miljømæssige påvirkninger.
- støtte virksomhedernes miljøaktiviteter gennem konkurrencedygtige funktionsbetingelser.
- sikre et godt arbejdsmiljø og en høj grad af sikkerhed under udførelsen af arbejdet, bl.a. via udarbejdet arbejdsmiljøreddegørelse, sundhedsprofiler m.m.
- sikre at produktionsapparatet løbende optimeres med henblik på reducerede emissioner af CO₂ og reduktion i støjmæssig påvirkning.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Taulov DryPort A/S' kundetilpassede løsninger vil fremadrettet i stigende grad stille krav til øget vidensindhold og vil i højere grad løbende skulle tilpasses til forandringer i markedet.

For til stadighed at kunne levere disse innovative løsninger, er det afgørende, at virksomheden kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de nødvendige kompetencer. Målsætningen er hele tiden at være på højde med nyeste viden. Som mål herfor er medarbejdersammensætning og medarbejderomsætning vigtige indikatorer. Der arbejdes løbende med at optimere sammensætningen. Der er på nuværende tidspunkt ikke fastsat måltal. Medarbejdersammensætningen i ADP-koncernen i 2021 fremgår af moderselskabets årsrapport.

Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til omtalen i moderselskabet ADPs ledelsesberetning.

Kodeks for virksomhedsledelse

Bestyrelsen og direktionen i selskabet forholder sig løbende til forhold vedrørende god selskabsledelse og samspillet med selskabets interesser.

Medarbejderforhold

Taulov DryPort A/S vil være en attraktiv arbejdsplads med engagerede og ansvarlige medarbejdere, der har vilje og evne til fortsat at udvikle sig i takt med Taulov DryPort A/S' forretningsmæssige mål og udfordringer.

Taulov DryPort A/S' arbejder derfor fortsat med løbende organisationsudvikling, der tilpasser organisationen til de udfordringer, der ligger i et vækstorienteret og kommercielt aktieselskab.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen jf. ÅRL § 99b

Der henvises til omtalen i moderselskabet ADPs ledelsesberetning.

Risikostyring og intern kontrol vedrørende regnskabsaflæggelse

Risikostyring og intern kontrol for selskabet er 100 % sammenfaldende med koncernens politik og praksis herfor. Der henvises til beskrivelsen heraf i ledelsesberetningen for koncernen ADP A/S.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsens medlemmer i Taulov DryPort A/S er blandt ADPs CEO, ADPs bestyrelsesformand, ADPs bestyrelsesmedlem samt ledende medarbejder fra PFA.

Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlemmerne og direktionen beklæder følgende bestyrelses- og direktionposter:

Jesper Gemmer

Administrerende direktør Taulov DryPort A/S

Rune Dalgaard Rasmussen:

Administrerende direktør for Associated Danish Ports A/S

Bestyrelsesformand Taulov Dry Port Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for Taulov DryPort A/S

Bestyrelsesformand for Fredericia Havn A/S

Administrerende direktør for Fredericia Havn Ejendomme 1 A/S

Bestyrelsesformand for Nyborg Havn A/S

Administrerende direktør for Nyborg Havn Ejendomme I A/S

Bestyrelsesformand for Port House A/S

Mikael Arne Fogemann:

Administrerende direktør Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S

Administrerende direktør Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS

Administrerende direktør Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS

Administrerende direktør Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

Direktør PFA Nordhavn ApS

Direktør PFA Nordhavn I P/S

Direktør Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS

Direktør Komplementarselskabet PFA Audley PropCo ApS

Direktør PFA Audley PropCo P/S

Næstformand Taulov DryPort A/S

Bestyrelsesformand ATPFA K/S

Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet ATPFA III P/S

Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet ATPFA II P/S

Bestyrelsesformand SKYLINE KOMPLEMENTAR ApS

Bestyrelsesformand P/S Stigsborg H15

Bestyrelsesmedlem PFA Forum A/S

Bestyrelsesmedlem EJENDOMSSELSKABET TRIANGLEN 5 ApS

Ledelsesberetning

Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties VII Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties VII ApS
Bestyrelsesmedlem PFA BLUE STAR EJENDOMME P/S
Bestyrelsesmedlem PFA Dirch Passers Allé A/S
Bestyrelsesmedlem PFA Boliger Slagelse A/S
Bestyrelsesmedlem PFA Skamlingvejen Kolding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Sankt Jakobs Plads ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties II Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties I Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties I ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties III Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties II ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties III ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties IV Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties IV ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties V Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties V ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties VIII Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties VIII ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties X Holding ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CC Properties X ApS
Bestyrelsesmedlem PFA ABSALON EJENDOMME P/S
Bestyrelsesmedlem PFA Islands Brygge ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Nordre Jernbanevej ApS
Bestyrelsesmedlem Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS
Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Nordhavn ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Nordhavn I P/S
Bestyrelsesmedlem Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS
Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS
Bestyrelsesmedlem PFA CPH Properties I P/S
Bestyrelsesmedlem PFA CPH Properties II P/S
Bestyrelsesmedlem Gartnerbyen Komplementar ApS
Bestyrelsesmedlem Gartnerbyen P/S
Bestyrelsesmedlem PFA Østre Havn A/S
Bestyrelsesmedlem PFA Randers Kaserne, Karré 6 ApS
Bestyrelsesmedlem Komplementarselskabet Stigsborg Havnefront ApS
Bestyrelsesmedlem Stigsborg Havnefront P/S
Bestyrelsesmedlem Komplementarselskabet Arealudviklingsselskab Stigsborg 1 ApS
Bestyrelsesmedlem Stigsborg P/S
Bestyrelsesmedlem CPH Boliger Holding ApS

Ledelsesberetning

Bestyrelsesmedlem CPH Boliger ApS
Bestyrelsesmedlem Klampenborgvej 205, Lyngby P/S
Bestyrelsesmedlem Komplementarselskabet Ottilia København ApS
Bestyrelsesmedlem P/S Ottilia København
Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S
Bestyrelsesmedlem Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S
Bestyrelsesmedlem PFA Store Mølle Vej Holding P/S
Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Store Mølle Vej P/S
Bestyrelsesmedlem Komplementarselskabet PFA Audley PropCo ApS
Bestyrelsesmedlem PFA Audley PropCo P/S
Bestyrelsesmedlem PFA-BMC Seniorboliger P/S
Bestyrelsesmedlem OKFPFA O/S

Christian Herskind Jørgensen
Administrerende direktør i Herskind Venture Capital ApS
Bestyrelsesmedlem i SKAKO A/S
Bestyrelsesmedlem i SU Misura A/S
Direktionsmedlem i Ejendomsselskabet Helsingør-Århus ApS
Bestyrelsesformand i Fonden Amager Bakke
Bestyrelsesmedlem i SKAKO Concrete A/S
Bestyrelsesmedlem i SKAKO Vibration A/S
Bestyrelsesformand Skive Holding A/S
Bestyrelsesmedlem i Nordsøenheden
Bestyrelsesmedlem i LM Byg A/S
Bestyrelsesformand i Labflex A/S
Direktionsmedlem i Frederik 2 ApS
Bestyrelsesformand i Taulov Dryport A/S
Bestyrelsesmedlem i Pihl & Søn A/S
Bestyrelsesmedlem Pihl Holdings A/S

Erik Jørgen Østergaard
Administrerende direktør i Dansk Transport og Logistik
Bestyrelsesformand i Tungvognspecialisten ApS
Bestyrelsesformand i David MacBrayne Ltd .
Bestyrelsesformand M/S Museet for Søfart
Bestyrelsesnæstformand i Royal Arctic Line A/S
Bestyrelsesmedlem i IRU, Geneve
Bestyrelsesmedlem i Red Funnel Ltd
Bestyrelsesmedlem i Taulov Dryport A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		39.546	18.279
Værdireguleringer af investeringsaktiver		69.300	45.831
Andre driftsindtægter		126	0
Andre eksterne omkostninger		-8.935	-6.544
Bruttoresultat		100.037	57.566
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5	0
Resultat før finansielle poster		100.032	57.566
Finansielle indtægter		0	136
Finansielle omkostninger		-1.616	-687
Resultat før skat		98.416	57.015
Skat af årets resultat	1	-21.655	-12.556
Årets resultat		76.761	44.459

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	76.761	44.459
	76.761	44.459

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Investerings ejendomme	2	848.237	712.282
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		272	0
Materielle anlægsaktiver		848.509	712.282
Anlægsaktiver		848.509	712.282
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.405	9
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	153
Andre tilgodehavender		1.748	15.378
Selskabsskat		0	739
Periodeafgrænsningsposter		20	0
Tilgodehavender		3.173	16.279
Likvide beholdninger		12	0
Omsætningsaktiver		3.185	16.279
Aktiver		851.694	728.561

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		13.804	13.804
Overkurs ved emission		182.843	182.843
Overført resultat		123.515	46.754
Egenkapital		320.162	243.401
Hensættelse til udskudt skat		35.211	15.313
Hensatte forpligtelser		35.211	15.313
Gæld til realkreditinstitutter		386.095	131.291
Langfristede gældsforpligtelser	3	386.095	131.291
Gæld til realkreditinstitutter	3	5.810	1.809
Kreditinstitutter		85.318	242.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.718	76.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		658	1
Selskabsskat		1.757	0
Anden gæld		10.965	18.311
Periodeafgrænsningsposter		0	89
Kortfristede gældsforpligtelser		110.226	338.556
Gældsforpligtelser		496.321	469.847
Passiver		851.694	728.561
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	13.804	182.843	46.754	243.401
Årets resultat	0	0	76.761	76.761
Egenkapital 31. december	13.804	182.843	123.515	320.162

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.695	-739
Årets udskudte skat	19.960	13.295
	21.655	12.556
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		652.876
Tilgang i årets løb		66.655
Kostpris 31. december		719.531
Værdireguleringer 1. januar		59.406
Årets værdireguleringer		69.300
Værdireguleringer 31. december		128.706
Regnskabsmæssig værdi 31. december		848.237

Noter til årsregnskabet

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Virksomhedens ejendomsportefølje består af ejendomme til lager/logistik og industri beliggende i Taulov, Fredericia med tilknytning til Fredericia Havn.

Værdiansættelsen er foretaget under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og lave vedligeholdelsesomkostninger.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 5,75 % - 7,40 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter, for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området. Der er for byggerier, der ikke er færdiggjorte pr. balancedagen, taget højde for risiko i forhold til udlejning og færdiggørelse i det anvendte afkastkrav.

Værdiansættelse af igangværende byggerier er baseret på forventet omkostning til færdiggørelse af byggeri, forventet lejeindtægt og afkastkrav.

I værdien af ejendomsporteføljen indgår grundarealer. Grundarealerne er beliggende i samme område og er derfor værdisat ud fra prisen pr. kvadratmeter ved seneste køb.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 TDKK	2020 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	343.289	119.292
Mellem 1 og 5 år	42.806	11.999
Langfristet del	386.095	131.291
Inden for 1 år	5.810	1.809
	391.905	133.100

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	712.490	339.396
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for eventuel bankgæld på TDKK 350 mio. er der udstedt skadeløsbrev med pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK	70.399	31.765
Andre eventualforpligtelser		
Der er indgået kontrakter om levering af grunde til en værdi af	48.300	48.300
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for eventuel skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		

5 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

Navn	Hjemsted
Associated Danish Ports A/S	Fredericia

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74
7000 Fredericia

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taulov DryPort A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er sket reklassificering i resultatopgørelsen, således management fee fra moderselskab, præsenteres som "andre eksterne omkostninger" mod tidligere "personaleomkostninger". Sammenligningstal er tilrettet.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og udlejningsejendomme, samt administration, herunder management fee fra moderselskab mv.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og dets skattepligtige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tekniske anlæg, maskiner, inventar mv. 3 - 18 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende serviceydelser, forsikringer mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.