



Taulov DryPort A/S

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 36 03 30 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/3 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. marts 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Taulov DryPort A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorerets 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 21. marts 2023

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 samarbejde med vores joint-venture partner PFA Pension har vi på rekordtid skabt én af Danmarks største ejendomsporteføljer inden for logistik. Udviklingen har været begunstiget af værdifulde kunderelationer. I 2022 har vi med stolthed annonceret opførelsen af et 40.000 m² stort lav-emissions lager til A.P. Møller - Mærsk. Byggeriet opføres ud fra de højeste standarder for lav-emissions logistikbyggeri, og bliver et væsentligt bidrag til den grønne omstilling af Mærsk's globale forsyningskæde til gavn for deres mange kunder, som efterspørger fleksible og bæredygtige supply chain løsninger.

I 2022 er fremdriften i byggeriet af 60.000 m² generiske lagerejendomme fortsat. Denne etape står klar til indflytning i foråret 2023 af én af Taulov Dry Ports store kunder – Bestseller. Derudover har vi annonceret en ny etape på 97.000 m² generisk lagerbyggeri. Når byggeriet står færdigt medio 2024 vil Taulov Dry Port have en samlet kapacitet på næsten 300.000 m² moderne lager- og logistikejendomme.

I Taulov Dry Port får vi mest mulig ud af den samlede kapacitet samtidig med, at vi elektrificerer områdets infrastruktur og certificerer logistikbygningerne til en bæredygtig fremtid med stor-skala solcelleanlæg på tagfladerne, så bygningerne bliver selvforsynende med grøn strøm. Inden længe får transportsektoren mulighed for at tanke grønne brændstoffer, når Everfuel etablerer Danmarks største brint tankstation i Taulov Dry Port.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 108,6 mio. mod DKK 76,8 mio. i 2021, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 428,7 mio.

Den ordinære omsætning blev i alt DKK 51,2 mio. hvilket er en stigning på DKK 11,5 mio. i forhold til 2021, og i overensstemmelse med vores forventninger ved årets begyndelse. Resultatet på DKK 108,6 mio. anses som værende tilfredsstillende.

Investeringer

De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgjorde netto DKK 222,7 mio. Af større investeringer kan nævnes:

- Generisk byggeri 2 – DKK 184,7 mio.
- Mærsk byggeri – DKK 12,2 mio.
- Infrastruktur – DKK 7,7 mio.
- Grundkøb – DKK 15,5 mio.

Ledelsesberetning

Kapitalberedskabet

Selskabets likvider er i 2022 steget fra TDKK 12 til DKK 86,3 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 232,3 mio. og udgør DKK 709,5 mio. pr. 31. december 2022.

Strategi

Taulov Dry Port 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.

Formålet med Taulov Dry Port 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.

Ledelsesberetning

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 2023 en fremgang i omsætningen som følge af helårseffekt fra udlejning af Generiske byggeri II.

For 2023 forventes der en vækst i EBIT i forhold til 2022.

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

Forskning og udvikling

Taulov Dry Port A/S foretager ikke forskning og udvikling

Eksternt miljø

Det er Taulov Dry Port A/S'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 Dry Port A/S's målsætning, at virksomhederne på selskabets område skal være gode naboer over for de lokalsamfund, som de er en del af. Derfor er Taulov Dry Port 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 Dry Port 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 støj mæssig påvirkning.

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Taulov Dry Port A/S' kundetilpassede løsninger vil fremadrettet i stigende grad stille krav til øget viden indhold 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.

Medarbejdersammensætningen i ADP koncernen i 2022 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 interessenter.

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Ledelsesberetning

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 direktionsposter:

Rune Dalgaard Rasmussen:

Administrerende direktør for Associated Danish Ports A/S

Bestyrelsesformand Taulov Dry Port Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for Taulov Dry Port 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

Mikael Arne Fogemann:

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

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

Ledelsesberetning

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 i PFA Europe Real Estate High II A/S
Bestyrelsesmedlem i PFA Europe Real Estate Low II A/S
Bestyrelsesmedlem i PFA Europe Real Estate Micro Living ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low I ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low II ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low III ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low IV ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low V ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low VI ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low VII ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Low VIII ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Micro Living I ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Micro Living II ApS
Bestyrelsesmedlem i PFA German Real Estate Micro Living III ApS

Ledelsesberetning

Bestyrelsesmedlem i PFA Logistics Real Estate K/S

Bestyrelsesmedlem i PFA UK Ejendomme A/S

Christian Herskind Jørgensen

Administrerende direktør i Herskind Venture Capital ApS

Bestyrelsesmedlem i Associated Danish Ports A/S

Bestyrelsesmedlem i SKAKO A/S

Direktionsmedlem i Ejendomsselskabet Helsingør-Århus ApS

Bestyrelsesformand i Fonden Amager Bakke

Bestyrelsesmedlem i SKAKO Concrete A/S

Bestyrelsesmedlem i Fonden Peder Skram

Bestyrelsesmedlem i SKAKO Vibration A/S

Bestyrelsesformand Skive Holding A/S

Bestyrelsesmedlem i Nordsørenheden

Bestyrelsesmedlem i LM Byg A/S

Bestyrelsesformand i Labflex A/S

Direktionsmedlem i Frederik2 ApS

Bestyrelsesformand i Taulov Dryport A/S

Bestyrelsesmedlem i Pihl & Søn A/S

Bestyrelsesmedlem BNS A/S

Erik Jørgen Østergaard

Administrerende direktør i Dansk Transport og Logistik

Bestyrelsesformand i Associated Danish Ports A/S

Bestyrelsesformand i Tungvognspecialisten ApS

Bestyrelsesformand i David MacBrayne Ltd .

Bestyrelsesformand Museet for Søfart

Bestyrelsesnæstformand i Royal Arctic Line A/S

Bestyrelsesmedlem i IRU, Geneve

Bestyrelsesmedlem i Red Funnel Ltd

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		51.174	39.672
Værdireguleringer af investeringsaktiver		103.500	69.300
Andre eksterne omkostninger		-11.763	-8.935
Bruttoresultat		142.911	100.037
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-59	-5
Resultat før finansielle poster		142.852	100.032
Finansielle omkostninger		-3.639	-1.616
Resultat før skat		139.213	98.416
Skat af årets resultat	1	-30.627	-21.655
Årets resultat		108.586	76.761

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		108.586	76.761
		108.586	76.761

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme	2	1.174.485	848.237
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		213	272
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		18.465	0
Materielle anlægsaktiver		1.193.163	848.509
Anlægsaktiver		1.193.163	848.509
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		510	1.405
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36	0
Andre tilgodehavender		18.268	1.748
Periodeafgrænsningsposter		1	20
Tilgodehavender		18.815	3.173
Likvide beholdninger		86.323	12
Omsætningsaktiver		105.138	3.185
Aktiver		1.298.301	851.694

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		13.804	13.804
Overkurs ved emission		182.843	182.843
Overført resultat		232.101	123.515
Egenkapital		428.748	320.162
Hensættelse til udskudt skat		62.490	35.211
Andre hensættelser		2.307	0
Hensatte forpligtelser		64.797	35.211
Gæld til realkreditinstitutter		468.134	386.095
Langfristede gældsforpligtelser	3	468.134	386.095
Gæld til realkreditinstitutter	3	4.967	5.810
Kreditinstitutter		236.422	85.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.481	5.718
Gæld til tilknyttede virksomheder		334	658
Selskabsskat		3.410	1.757
Anden gæld		9.008	10.965
Kortfristede gældsforpligtelser		336.622	110.226
Gældsforpligtelser		804.756	496.321
Passiver		1.298.301	851.694
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>TDKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. januar	13.804	182.843	123.515	320.162
Årets resultat	0	0	108.586	108.586
Egenkapital 31. december	13.804	182.843	232.101	428.748

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.410	1.695
Årets udskudte skat	<u>27.217</u>	<u>19.960</u>
	<u>30.627</u>	<u>21.655</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar		719.531
Tilgang i årets løb		<u>222.748</u>
Kostpris 31. december		<u>942.279</u>
Værdireguleringer 1. januar		128.706
Årets værdireguleringer		<u>103.500</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>232.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>1.174.485</u>

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 5,00 % - 8,00 %. 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	408.091	343.289
Mellem 1 og 5 år	60.043	42.806
Langfristet del	<u>468.134</u>	<u>386.095</u>
Inden for 1 år	4.967	5.810
	<u>473.101</u>	<u>391.905</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> 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	<u>733.405</u>	<u>712.490</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankgæld på TDKK 350 mio. er der udstedt skadeløsbrev med pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK	<u>70.399</u>	<u>70.399</u>
Andre eventualforpligtelser		
Der er indgået kontrakter om levering af grunde til en værdi af	<u>23.081</u>	<u>48.300</u>

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

5 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta 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 2022 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 nettorealiseringsværdi, 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 gælds metode 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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