

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

P.Nielsen Holding ApS

Bakkegårdsvej 20
3200 Helsinge

Årsrapport og koncernårsrapport 1/1 2021 – 31/12 2021

19. regnskabsår

CVR-nr: 26 83 61 58

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22. juli 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Peter Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	11
Resultatopgørelse for året 1/1 2021 - 31/12 2021 - moderselskab	14
Balance pr. 31. december 2021 - moderselskab	15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 - moderselskab	17
Noter til årsregnskabet - moderselskab	18
Anvendt regnskabspraksis - koncern	22
Resultatopgørelse for året 1/1 2021 - 31/12 2021 - koncern	30
Balance pr. 31. december 2021 - koncern	31
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 - koncern	33
Noter til årsregnskabet - koncern	34
Pengestrømsopgørelse - koncern	41

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: P.Nielsen Holding ApS
 Bakkegårdsvej 20
 3200 Helsingø

CVR-nr.: 26 83 61 58

Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2021

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
 Registreret revisionsvirksomhed
 Bagsværdvej 92
 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende

revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

P.Nielsen Holding ApS, Frederiksværk (moderselskabet)
 Nytorv ApS, Frederiksværk, 100%
 Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk, 100%
 Estate Invest A/S, Frederiksværk, 100%
 Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk, 100%

Kapitalinteresser

Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
 Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
 Estate Invest Erhverv ApS, Helsingø, 25% (kapitalinteresser)

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 2021 - 31/12 2021, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og den finansielle stilling og resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 22. juli 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P.Nielsen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for P.Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet og koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet og koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet og koncernårsregnskabet.

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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet, 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 og koncernens 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 og koncernens 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 koncernrevision. 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet og koncernårsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet og koncernårsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 22. juli 2022
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er drive virksomhed med investering og udvikling af fast ejendom, administration af udlejningsejendomme og investering i pantebreve.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør kr. 90.151.974. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.533.867.625 og en egenkapital på kr. 554.735.783.

Årets resultat er på niveau med tidligere forventning og anses derfor for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Koncernen optimerer løbende udlejning af investeringsejendomme. Arbejderne forløber planmæssigt og vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningen. Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2022 vil være på niveau kr. 100 mio. til kr. 120 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling.

Vedrørende koncernens udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en del af koncernens strategi.

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i koncernen der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor koncernen ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Koncernen afdækker blandt andet renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler i form af finansielle kontrakter hvormed der opstår en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter".

Koncernen anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning og supplerer om nødvendigt med byggekreditter ved opførelse af investeringsejendomme.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån i DKK.

Ledelsen er opmærksomme på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsjendomme

Koncernens investeringsejendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2021 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 24.857.580.

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

Corona

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold.

Vi energioptimerer vores ejendomme, når vi laver gennemgribende renoveringer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	90.676.043	68.197.000
Resultat af ordinær primær drift	49.872.070	152.750.000
Resultat af finansielle poster	-27.434.051	-23.929.000
Årets resultat	90.151.974	122.795.000
Balance		
Balancesum	1.533.867.625	1.450.541.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	27.707.705	157.020.000
Investeringsejendomme /		
Investeringsejendomme under udførelse	1.330.761.391	1.264.019.000
Egenkapital	554.735.783	452.439.000
Realkredit/Bankgæld	775.027.343	768.852.000
Nøgletal i %		
Soliditetsgrad	36,17%	31,19%
Gældrute/Ejd.værdi	58,24%	60,83%
Egenkapitalforrentning	17,90%	31,39%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Aktiver i alt, ultimo}$.

Gældrute/Ejd.Værdi: $\text{Realkredit-/bankgæld} / \text{Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse}$.

Egenkapitalforrentning: $\text{Resultat efter skat} / \text{Egenkapital gns. af primo og ultimo}$.

Koncernen er i 2020 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder og det er første år der udarbejdes koncernregnskab, hvorfor hoved- og nøgletal alene omfatter de sidste to regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernårsregnskabet og derfor kan udelades.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttotab.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af værdipapirer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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 årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter, og oplyses i et selvstændigt afsnit.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at selskabet skal indfri forpligtelsen.

Gæld

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2021
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-75.714	-6.626
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	50.025	267
Resultat af primær drift	-25.689	-6.359
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.637.398	104.161.196
Indtægter af kapitalinteresser	49.303.133	21.299.062
2 Andre finansielle indtægter	546.560	683.706
3 Andre finansielle omkostninger	-1.481.385	-2.810.125
Resultat før skat	89.980.017	123.327.480
Skat af årets resultat	171.957	-532.480
4 Årets resultat	90.151.974	122.795.000

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

moderselskab

<u>Note</u>	2021	2020
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	459.446.496	407.610.821
6 Kapitalinteresser	131.422.710	80.406.425
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	60.030
Finansielle anlægsaktiver i alt	590.869.206	488.077.276
Anlægsaktiver i alt	590.869.206	488.077.276
8 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.814.402	12.281.717
9 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.038.404	856.855
Andre tilgodehavender	503.480	639.759
Periodeafgrænsningsposter	14.265	13.200
Tilgodehavender i alt	22.370.551	13.791.531
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	110.055	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	110.055	0
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	696	1.677
Likvide beholdninger i alt	696	1.677
Omsætningsaktiver i alt	22.481.302	13.793.208
Aktiver i alt	613.350.508	501.870.484

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2021
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	150.000	150.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	471.883.206	396.739.825
12 Overført overskud eller underskud	82.702.577	55.549.175
Egenkapital i alt	554.735.783	452.439.000
Hensatte forpligtigelser		
13 Andre hensættelser	0	232.386
Hensatte forpligtigelser i alt	0	232.386
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	76.827	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	50.756.718	46.890.672
14 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	50.833.545	46.890.672
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	1.900.250
15 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7.741.180	408.176
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	7.781.180	2.308.426
Gældsforpligtigelser i alt	58.614.725	49.199.098
Passiver i alt	613.350.508	501.870.484
16 Sikkerheder og pantsætninger		
17 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
18 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
I kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2021	150	396.740	55.550	452.438
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	12.257	0	12.257
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	90.828	0	90.828
Årets overførte resultat	0	0	-790	-790
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	0	0
Korrektion egenkapital, tidligere år	0	-27.941	27.941	0
Betalt udbytte	0	0	-113	-113
Forslag til udbytte	0	0	114	114
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021	150	471.884	82.702	554.736

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2021</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	50.025
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u>50.025</u>
2 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	445.822
Andre finansielle indtægter	100.738
Andre finansielle indtægter i alt	<u>546.560</u>
3 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	0
Andre finansielle omkostninger	1.481.385
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>1.481.385</u>
4 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	90.827.531
Overført overskud eller underskud	-789.957
Årets resultat i alt	<u>90.151.974</u>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	<u>106.808.000</u>
Kostpris i alt	<u>106.808.000</u>
Værdiregulering primo	300.802.821
Andel af årets resultat	41.637.398
Årets op- eller nedskrivning	10.198.277
Værdireguleringer i alt	<u>352.638.496</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>459.446.496</u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Estate Invest A/S, Frederiksværk	26.956.954	413.596.864	100%
Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk	9.266.975	40.668.543	100%
Nytorv ApS, Frederiksværk	5.413.469	5.181.083	100%

6 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	12.178.000
Kostpris i alt	12.178.000
Værdiregulering, primo	68.228.425
Andel af årets resultat	49.303.133
Udbytte udlodning	-113.000
Årets op-eller nedskrivning, salg kapital	1.826.152
Værdireguleringer i alt	119.244.710
Kapitalinteresser i alt	131.422.710

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	82.454.823	211.220.713	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	16.173.336	49.296.779	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Frederiksværk	-43.787	4.655.879	25%

7 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris, primo	67.536
Overført til omsætningsaktiver	-67.536
Kostpris i alt	0
Værdiregulering, primo	-7.506
Overført til omsætningsaktiver	7.506
Værdireguleringer i alt	0
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	0

Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note

<u>Note</u>	<u>2021</u>
8 Omsætningsaktiver	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 20.814 efter 1 år.	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 1.038 efter 1 år.	
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 503 efter 1 år.	
I regnskabsposten Periodeafgrænsninger forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.	
9 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	
Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 181.	
10 Virksomhedskapital, primo	
Anpartskapital, primo	150.000
Virksomhedskapital i alt	<u>150.000</u>
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	396.740.000
Årets op- eller nedskrivning	12.256.815
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	90.827.531
Korrektion tidligere år	-27.941.140
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	<u>471.883.206</u>
12 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	55.549.994
Årets overførte resultat	-789.957
Korrektion tidligere år	27.941.140
Betalt udbytte	-113.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	114.400
Overført overskud eller underskud i alt	<u>82.702.577</u>
13 Andre hensættelser	
Hensatteforpligtelser, primo	232.386
Tilbageført hensættelse vedrørende kapitandele i tilknyttede virksomheder	-232.386
Andre hensættelser i alt	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note**14 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 40.648.

15 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Kr. 7.741.180, heraf udgør selskabsskat kr. 7.741.180 og specificeres:

Selskabsskat, primo	-156.184
Selskabsskat datterselskaber, primo	6.442.551
Udbytteskat	440
Regulering af tidligere års skat	39.610
Skat af årets resultat	-211.567
Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	7.953.187
Restskat	-6.326.857
Skyldig selskabsskat i alt	<u>7.741.180</u>

16 Sikkerheder og pantsætninger

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.924.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressens bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.090.

17 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

18 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

Koncernårsregnskabet

Koncernårsregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som Kapitalinteresser.

Konsolideringsprincipper

Koncernårsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernårsregnskabet 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 koncernårsregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme samt udført arbejde og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter fra salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner. Personaleomkostninger der kan henføres til byggerier er aktiveret under "Investeringsejendomme" samt indtægtsført under "Andre driftsindtægter".

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelseskostpris, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme, gæld vedrørende investeringsejendomme og værdipapirer.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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 årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og indregnes som andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i koncernens balance i posten "Kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges i koncernen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme. Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt. Handelsejendomme nedskrives til nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealisationseværdi føres over resultatopgørelsen. En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationseværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at selskabet skal indfri forpligtelsen.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmen optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 2021 - 31/12 2021
koncern**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	90.676.043	68.197.000
1 Personaleomkostninger	-10.830.340	-8.415.000
Resultat før afskrivninger	79.845.703	59.782.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-293.364	-201.000
Andre driftsomkostninger	-24.537.849	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	24.857.580	93.169.000
Resultat af primær drift	79.872.070	152.750.000
Indtægter af kapitalinteresser	49.303.133	21.299.000
3 Andre finansielle indtægter	548.946	2.742.000
4 Andre finansielle omkostninger	-27.982.997	-26.671.000
Resultat før skat	101.741.152	150.120.000
Skat af årets resultat	-11.589.178	-27.325.000
5 Årets resultat	90.151.974	122.795.000

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021
koncern

<u>Note</u>	2021	2020
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	1.314.261.335	1.247.523.000
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.130.346	786.000
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	16.500.056	16.496.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.331.891.737	1.264.805.000
Finansielle anlægsaktiver		
9 Kapitalinteresser	131.422.710	80.405.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	60.000
Andre tilgodehavender	120.000	120.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	131.542.710	80.585.000
Anlægsaktiver i alt	1.463.434.447	1.345.390.000
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	2.517.857	34.488.000
Varebeholdninger i alt	2.517.857	34.488.000
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.070.115	4.790.000
10 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	9.049.805	857.000
Andre tilgodehavender	14.308.733	22.333.000
11 Periodeafgrænsningsposter	114.410	94.000
Tilgodehavender i alt	30.543.063	28.074.000
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	29.775.257	18.994.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt	29.775.257	18.994.000
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	7.597.001	23.595.000
Likvide beholdninger i alt	7.597.001	23.595.000
12 Omsætningsaktiver i alt	70.433.178	105.151.000
Aktiver i alt	1.533.867.625	1.450.541.000

Balance - Passiver
pr. 31. december 2021
koncern

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
13 Virksomhedskapital	150.000	150.000
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	119.242.285	68.225.000
15 Overført overskud eller underskud	435.343.498	384.064.000
Egenkapital i alt	554.735.783	452.439.000
Hensatte forpligtigelser		
16 Hensættelse til udskudt skat	75.869.980	72.072.000
17 Andre hensættelser	6.101.375	5.163.000
Hensatte forpligtigelser i alt	81.971.355	77.235.000
Langfristede gældsforpligtigelser		
18 Gæld til kreditinstitutter	727.259.100	704.000.000
19 Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.008.581	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	70.258.347	47.402.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	826.526.028	751.402.000
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	47.768.243	64.852.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	310.040	27.216.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.639.116	71.110.000
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	17.917.060	6.287.000
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	70.634.459	169.465.000
Gældsforpligtigelser i alt	897.160.487	920.867.000
Passiver i alt	1.533.867.625	1.450.541.000
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
23 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
i kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2021	150	68.226	384.064	452.440
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	1.826	0	1.826
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	49.190	0	49.190
Årets overførte resultat	0	0	40.847	40.847
Kursreg. finansielle. kontrakter	0	0	10.431	10.431
Betalt udbytte	0	0	-113	-113
Forslag til udbytte	0	0	114	114
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021	150	119.242	435.343	554.735

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2021</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	9.898.523
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	931.817
Personaleomkostninger i alt	10.830.340
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	25
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	8.196.000
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	219.000
Personaleomkostninger sidste år i alt	8.415.000
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	20
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	24.113.655
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	743.925
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	24.857.580
3 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter kapitalinteresser	118.354
Andre finansielle indtægter	430.592
Andre finansielle indtægter i alt	548.946
4 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger kapitalinteresser	0
Andre finansielle omkostninger	27.982.997
Andre finansielle omkostninger i alt	27.982.997

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2021</u>
5 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.190.133
Overført overskud eller underskud	40.847.441
Årets resultat i alt	90.151.974
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
6 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	1.049.767.167
Tilgang i årets løb	27.066.617
Afgang i årets løb	-24.540.781
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	40.099.376
Kostpris i alt	1.092.392.379
Værdireguleringer, primo	197.755.301
Årets værdireguleringer	62.377.811
Tilbageførte værdireguleringer	-38.264.156
Værdireguleringer i alt	221.868.956
 Investeringsejendomme i alt	 1.314.261.335

Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/St</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.412 - kr. 1.53	5,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 898 - kr. 939	5,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 495 - kr. 1.258	7,50%
Århus	Sekundær	kr. 850 - kr. 860	2,50%
Nordjylland	Sekundær	kr. 310 - kr. 790	5,00-7,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 440 - kr. 1.260	7,00-8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 270 - kr. 1.100	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 350 - kr. 1.110	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 590 - kr. 1.150	1,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 540 - kr. 1.410	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 470 - kr. 1.690	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 930 - kr. 1.880	5,50-7,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 960 - kr. 2.210	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 950 - kr. 2.200	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 450 - kr. 970	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 340 - kr. 950	5,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 310 - kr. 790	5,00-7,00%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/St</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 631 - kr. 1.139	8,00%
Fyn	Sekundær	kr. 275 - kr. 680	8,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 3.620 - kr. 3.63	8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 250 - kr. 1.680	5,50-7,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 360 - kr. 1.590	5,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 125 - kr. 770	5,00-7,00%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/St</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.098	5,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 493 - kr. 1.355	7,50%
Aarhus	Sekundær	kr. 540 - kr. 550	6,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 369 - kr. 971	7,00-8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 284 - kr. 2.295	6,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 729 - kr. 2.450	5,00%

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2021</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	1.543.545
Tilgang i årets løb	641.088
Afgang i årets løb	-17.394
Kostpris i alt	<u>2.167.239</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-756.865
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	13.336
Årets af-/nedskrivninger	-293.364
Afskrivninger i alt	<u>-1.036.893</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>1.130.346</u>
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	48.465.411
Tilgang i årets løb	8.432.339
Afgang i årets løb	-298.318
Overført til investeringsejendomme	-40.099.376
Kostpris i alt	<u>16.500.056</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>16.500.056</u>
9 Kapitalinteresser	
Kostpris, primo	12.178.000
Kostpris i alt	<u>12.178.000</u>
Værdiregulering, primo	68.228.425
Resultatandel	49.303.133
Udbytteudlodning	-113.000
Årets op- eller nedskrivning	1.826.152
Værdiregulering i alt	<u>119.244.710</u>
Kapitalinteresser i alt	<u>131.422.710</u>

Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	82.454.823	211.220.713	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	16.173.336	49.296.779	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Helsingør	-43.787	4.655.879	25%

10 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 8.193.

11 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 114 vedrører forudbetalte forsikringer.

12 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 10.603 efter 1 år.

I regnskabsposten Periodeafgrænsningsposter forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

13 Virksomhedskapital

Anpartskapital, primo

150.000

Virksomhedskapital i alt

150.000

14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reservefond, primo

68.226.000

Årets op- eller nedskrivninger

1.826.152

Regulering af reserve efter den indre værdis metode

49.190.133

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt

119.242.285

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2021</u>
15 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	384.063.994
Årets overførte resultat	40.847.441
Kursregulering finansielle kontrakter	10.430.663
Betalt udbytte	-113.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	114.400
Overført overskud eller underskud i alt	435.343.498
16 Hensættelse til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	72.071.624
Årets ændring i udskudt skat	3.798.356
Hensættelse til udskudt skat i alt	75.869.980
17 Andre hensatte forpligtelser	
Andre hensættelser, primo	5.163.285
Årets ændring til andre hensættelser	938.090
Andre hensatte forpligtelser i alt	6.101.375
18 Langfristede gældsforpligtelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 587.717	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 28.808	
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 3.314	
19 Gæld til kreditinstitutter	
Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -17.515. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -767), 2026 (t.kr. -1.551.), 2038 (t.kr. -10.135.) og 2045 (t.kr. -5.061).	
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 17.917.060, heraf udgør selskabsskat kr. 7.741.181 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	6.286.367
Udbytteskat	-9.151
Skat af årets resultat	7.751.212
Regulering af tidligere års skat	39.610
Restskat	-6.326.857
Skyldig selskabsskat i alt	7.741.181

Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note

21 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 740.328 har pant t.kr. 1.283.448 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.319.478.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 18.227 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 157.597 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.218.713

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 7.622 er der stillet sikkerhed med koncernens værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssigværdi udgør t.kr. 8.504

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.924

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.090

22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelseerne i denne periode udgør t.kr. 113.

23 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre koncernen bedst muligt. Vi vurderer løbende koncernens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om koncernens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 2021 - 31/12 2021
koncern

I kr. 1.000

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets resultat	90.152	122.795
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-33.167	-68.561
Ændring i driftskapital, se note	-33.806	5.173
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	23.179	59.407
Renteindbetalinger og lignende	549	2.742
Renteudbetalinger og lignende	-27.983	-25.294
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	-4.255	36.855
Betalt selskabsskat	-6.336	-8.286
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-10.591	28.569
Køb af materielle anlægsaktiver	-36.140	-157.020
Køb og salg af værdipapirer	-10.037	-9.539
Salg af materielle anlægsaktiver	24.538	23.222
Modtaget udbytte fra associerede virksomhed	113	111
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-21.526	-143.226
Ændring i realkreditinstitutter	47.621	123.324
Ændring i bankgæld	-17.178	-2.389
Udbetalt udbytte	-113	-111
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	30.330	120.824
Årets pengestrøm	-1.787	6.167
Likvider, primo	9.384	3.217
Likvider, ultimo	7.597	9.384

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabet's øvrige bestanddele.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 2021 - 31/12 2021
koncern

Pengestrømsopgørelse - reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.

I kr. 1.000	2021	2020
Andre finansielle indtægter	-549	-2.742
Andre finansielle omkostninger	27.983	26.671
Afskrivninger på anlægsaktiver	293	201
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-24.858	-93.169
Ændring af andele af kapitalinteresser	-49.303	-21.299
Ændring i skat og udskudt skat	11.589	27.325
Ændring af andre hensatte forpligt.	938	1.419
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	740	-6.967
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-33.167	-68.561

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2021	2020
Ændring i tilgodehavender	-2.469	-4.455
Ændring i varebeholdninger	-	-29.470
Ændring i gæld i øvrigt	-31.337	39.098
Ændring i driftskapital	-33.806	5.173

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Nielsen

Som Direktør
På vegne af P.Nielsen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 28-07-2022 kl.: 12:24:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Nielsen

Som Dirigent
På vegne af P.Nielsen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 28-07-2022 kl.: 12:24:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 28-07-2022 kl.: 13:29:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f3cd6c6rgYxY248111907

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.