

DinRevisor

This document has esignatur Agreement ID: 9d180e9psJuly251918987

P. Nielsen Holding ApS

Årsrapport og koncernårsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 26 83 61 58

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Peter Nielsen 09.07.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	11
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023 - moderselskab	14
Balance pr. 31. december 2023 - moderselskab	15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 - moderselskab	17
Noter til årsregnskabet - moderselskab	18
Anvendt regnskabspraksis - koncern	22
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023 - koncern	30
Balance pr. 31. december 2023 - koncern	31
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 - 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 2023

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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 - 31/12 2023, 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 9. juli 2024
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 9. juli 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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 at drive virksomhed med investering og udvikling af investeringsejendomme, udlejning af investeringsejendomme og investering i pantebreve.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør kr. 60.723.154. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.580.203.207 og en egenkapital på kr. 595.236.907.

Årets resultat har ikke været fuldt tilfredsstillende grundet betydelige stigende renter, som både har påvirket koncernens udlejningsresultat samt påvirket udviklingen i værdien på koncernens investeringsejendomme. Dog har driften af koncernens investeringsejendomme har været yderst tilfredsstillende med en bruttofortjeneste på kr. 87,3 mio. hvilket er på niveau med forventningen. Endvidere har koncernen konsolideret sig og forbedret vigtige nøgletal.

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 2024 vil være på niveau kr. 70 mio. til kr. 80 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".

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

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

- 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.

Koncernens ledelse er opmærksom på den nuværende rentesituation hvilket vil påvirke koncernens drift negativt. Der er taget de af ledelsen nødvendige tiltal for at afdække koncernens renterisici.”

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. 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 2023 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 21.265.069.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

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

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 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.

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 investeringsjendomme.

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

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 2023.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	2023	2022	2021	2020
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	87.284.580	94.078.009	90.676.043	68.197.000
Resultat af ordinær primær drift	73.530.079	-86.530.843	49.872.070	152.750.000
Resultat af finansielle poster	-25.238.589	6.767.749	-27.434.051	-23.929.000
Årets resultat	60.723.154	-38.412.060	90.151.974	122.795.000
Balance				
Balancesum	1.580.203.207	1.498.346.838	1.533.867.625	1.450.541.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	39.735.992	80.107.832	27.707.705	157.020.000
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.299.347.443	1.237.700.693	1.330.761.391	1.264.019.000
Egenkapital	595.236.907	534.623.277	554.735.783	452.439.000
Realkredit/Bankgæld	799.636.602	776.069.973	775.027.343	768.852.000
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	37,67%	35,68%	36,17%	31,19%
Gældrate/Ejd.værdi	61,54%	62,70%	58,24%	60,83%
Egenkapitalsforrentning	10,75%	IA	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: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrate/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Koncernen er i 2020 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder hvorfor hoved- og nøgletal alene omfatter de sidste fire 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 dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

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.

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 2023
moderselskab**

<u>Note</u>	2023	2022
Bruttotab	-110.245	-112.084
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	39.270.113	-67.270.878
Indtægter af kapitalinteresser	23.245.185	30.034.931
1 Andre finansielle indtægter	628.140	614.277
2 Andre finansielle omkostninger	-2.574.708	-1.911.755
Resultat før skat	60.458.485	-38.645.509
Skat af årets resultat	264.669	233.449
3 Årets resultat	60.723.154	-38.412.060

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

moderselskab

<u>Note</u>	2023	2022
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	444.970.064	406.557.636
5 Kapitalinteresser	189.368.522	165.375.177
Finansielle anlægsaktiver i alt	634.338.586	571.932.813
Anlægsaktiver i alt	634.338.586	571.932.813
6 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.943.094	32.575.167
7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.456.866	1.235.876
Andre tilgodehavender	2.583.397	1.666.122
Tilgodehavender i alt	28.983.357	35.477.165
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	133.267	129.065
Værdipapirer og kapitalandele i alt	133.267	129.065
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	4.937	2.809
Likvide beholdninger i alt	4.937	2.809
Omsætningsaktiver i alt	29.121.561	35.609.039
Aktiver i alt	663.460.147	607.541.852

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2023
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	150.000	150.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	515.352.586	452.946.813
10 Overført overskud eller underskud	79.734.321	81.526.464
Egenkapital i alt	595.236.907	534.623.277
Langfristede gældsforpligtigelser		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	62.120.450	53.512.223
11 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	62.120.450	53.512.223
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.000	62.500
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6.015.790	19.343.852
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	6.102.790	19.406.352
Gældsforpligtigelser i alt	68.223.240	72.918.575
Passiver i alt	663.460.147	607.541.852
13 Sikkerheder og pantsætninger		
14 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 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. 01.01.2023	150	452.947	81.526	534.623
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	8	0	8
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	62.398	0	62.398
Årets overførte resultat	0	0	-1.796	-1.796
Betalt udbytte	0	0	-118	-118
Forslag til udbytte	0	0	122	122
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2023	150	515.353	79.734	595.237

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>
1 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	449.997
Kursregulering aktier	4.202
Andre finansielle indtægter	173.941
Andre finansielle indtægter i alt	628.140
2 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle omkostninger	2.574.708
Andre finansielle omkostninger i alt	2.574.708
3 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.397.497
Overført overskud eller underskud	-1.796.343
Årets resultat i alt	60.723.154
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	106.808.000
Kostpris i alt	106.808.000
Værdiregulering primo	299.749.636
Andel af årets resultat	39.270.113
Årets op- eller nedskrivning	-857.685
Værdireguleringer i alt	338.162.064
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	444.970.064

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Estate Invest A/S, Frederiksværk	24.914.274	391.100.753	100%
Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk	8.764.254	44.484.754	100%
Nytorv ApS, Frederiksværk	5.591.584	9.384.551	100%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>		
5 Kapitalinteresser			
Kostpris, primo			<u>12.178.000</u>
Kostpris i alt			<u>12.178.000</u>
Værdiregulering, primo			153.197.177
Andel af årets resultat			23.245.185
Udbytte udlodning			-117.800
Årets op- eller nedskrivning, salg kapital			<u>865.960</u>
Værdireguleringer i alt			<u>177.190.522</u>
Kapitalinteresser i alt			<u><u>189.368.522</u></u>
Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	39.516.269	313.104.952	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.777.144	63.477.330	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Frederiksværk	393.913	4.309.549	25%
6 Omsætningsaktiver			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 18.665 efter 1 år.			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 1.457 efter 1 år.			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2.583 efter 1 år.			
I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser			
Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. -221			
8 Virksomhedskapital, primo			
Anpartskapital, primo			<u>150.000</u>
Virksomhedskapital i alt			<u><u>150.000</u></u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	452.946.813
Årets op- eller nedskrivning	8.276
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	62.397.497
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	515.352.586
10 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	81.526.464
Årets overførte resultat	-1.796.343
Betalt udbytte	-117.800
Forslag til udbytte i regnskabsåret	122.000
Overført overskud eller underskud i alt	79.734.321
11 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 56.071	
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 6.015.790, heraf udgør selskabsskat kr. 6.012.492 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	19.343.852
Udbytteskat	-880
Regulering af tidligere års skat	832.820
Skat af årets resultat	-264.669
Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	6.278.040
Restskat	-20.176.671
Skyldig selskabsskat i alt	6.012.492

Noter til årsregnskabet moderselskab

2023

Note

13 Sikkerheder og pantsætninger

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 35.002

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 14.034

14 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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 dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. 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.

Andre driftsindtægter omfatter ligeledes modtagne refusioner vedrørende lønninger.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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%
Indretning af lejede lokaler	5 - 10 år	0%

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, 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.

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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

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 en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes 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 markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes 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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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 anskaffelseshæftigheden med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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.

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 - 31/12 2023
koncern**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	87.284.580	94.078.009
1 Personaleomkostninger	-15.630.615	-12.262.025
Resultat før afskrivninger	71.653.965	81.815.984
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-638.649	-544.940
Andre driftsomkostninger	-18.750.306	-17.867.624
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	21.265.069	-152.406.973
Resultat af primær drift	73.530.079	-89.003.553
Indtægter af kapitalinteresser	23.245.185	30.034.931
3 Andre finansielle indtægter	8.991.270	32.941.530
4 Andre finansielle omkostninger	-34.229.859	-23.701.071
Resultat før skat	71.536.675	-49.728.163
Skat af årets resultat	-10.813.521	11.316.103
5 Årets resultat	60.723.154	-38.412.060

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023
koncern

<u>Note</u>	2023	2022
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	1.259.007.456	1.221.200.637
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.058.507	2.283.320
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	40.339.987	16.500.056
Materielle anlægsaktiver i alt	1.301.405.950	1.239.984.013
Finansielle anlægsaktiver		
9 Kapitalinteresser	189.368.523	165.375.177
10 Andre tilgodehavender	120.000	120.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	189.488.523	165.495.177
Anlægsaktiver i alt	1.490.894.473	1.405.479.190
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	0	2.517.857
Varebeholdninger i alt	0	2.517.857
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.267.789	5.134.999
11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5.286.900	1.235.876
Andre tilgodehavender	23.161.195	19.268.396
12 Periodeafgrænsningsposter	131.665	153.179
Tilgodehavender i alt	33.847.549	25.792.450
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	53.570.082	40.422.927
Værdipapirer og kapitalandele i alt	53.570.082	40.422.927
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.891.103	24.134.414
Likvide beholdninger i alt	1.891.103	24.134.414
13 Omsætningsaktiver i alt	89.308.734	92.867.648
Aktiver i alt	1.580.203.207	1.498.346.838

Balance - Passiver
pr. 31. december 2023
koncern

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	150.000	150.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	177.190.523	153.197.177
16 Overført overskud eller underskud	417.896.384	381.276.100
Egenkapital i alt	595.236.907	534.623.277
Hensatte forpligtigelser		
17 Hensættelse til udskudt skat	50.009.295	45.209.145
18 Andre hensættelser	8.088.176	6.949.541
Hensatte forpligtigelser i alt	58.097.471	52.158.686
Langfristede gældsforpligtigelser		
19 Gæld til kreditinstitutter	773.182.302	734.046.373
20 Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.156.392	30.032.632
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	68.893.137	67.652.739
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	874.231.831	831.731.744
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	26.454.300	42.023.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.749.146	2.573.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.080.548	10.532.583
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10.353.004	24.703.362
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	52.636.998	79.833.131
Gældsforpligtigelser i alt	926.868.829	911.564.875
Passiver i alt	1.580.203.207	1.498.346.838
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
24 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 koncern

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført overskud eller underskud</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
i kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2023	150	153.197	381.276	534.623
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	866	0	866
Korrektion tidligere år	0	1	0	1
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	23.127	0	23.127
Årets overførte resultat	0	0	37.474	37.474
Kursreg. finansielle. kontrakter	0	0	-858	-858
Betalt udbytte	0	0	-118	-118
Forslag til udbytte	0	0	122	122
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2023	<u>150</u>	<u>177.191</u>	<u>417.896</u>	<u>595.237</u>

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note**1 Personaleomkostninger**

Lønninger	15.261.429
Andre omkostninger til social sikring	369.186
Personaleomkostninger i alt	15.630.615

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 34

Personaleomkostninger sidste år

Lønninger	11.908.359
Andre omkostninger til social sikring	353.666
Personaleomkostninger sidste år i alt	12.262.025

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 27

2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	21.265.069
Dagsværdiregulering af værdipapir, omkostning	-0
Dagsværdiregulering af pantebreve, indtægt	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	21.265.069

3 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter kapitalinteresser	485.617
Andre finansielle indtægter	6.307.779
Andre finansielle indtægter i alt	6.793.396

4 Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger kapitalinteresser	0
Andre finansielle omkostninger	34.229.859
Andre finansielle omkostninger i alt	34.229.859

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note**5 Årets resultat****Forslag til resultatdisponering**

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.127.385
Overført overskud eller underskud	37.473.769
Årets resultat i alt	60.723.154

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0

6 Investeringsejendomme

Kostpris, primo	1.078.107.705
Tilgang i årets løb	39.210.243
Afgang i årets løb	-13.458.925
Regulering kostpris, primo	0
Kostpris i alt	1.094.649.455
Værdireguleringer, primo	143.092.932
Årets værdireguleringer	21.265.069
Tilbageførte værdireguleringer	0
Regulering værdiregulering, primo	0
Værdireguleringer i alt	164.358.001
Investeringsejendomme i alt	1.259.007.456

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.284 - kr. 1.622	6,11%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 898 - kr. 939	7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 495 - kr. 1.258	7,50%
Århus	Sekundær	kr. 550	6,00%
Århus	Sekundær	kr. 850	3,50%
Nordjylland	Sekundær	kr. 310 - kr. 790	6,00-8,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 530 - kr. 1.260	8,00-9,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 230 - kr. 1.100	5,00-5,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 460 - kr. 1.690	6,00-6,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 300 - kr. 1.580	7,00-7,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 450 - kr. 1.670	8,00-9,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 380 - kr. 2.210	5,00-5,50%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 360 - kr. 1.500	6,00-6,50%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 510 - kr. 1.190	7,00-8,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 370 - kr. 450	6,00-8,00%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 631 - kr. 1.139	9,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 370 - kr. 890	8,00-9,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 310 - kr. 2.340	6,00-6,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 280 - kr. 2.300	7,00-7,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 780 - kr. 1.280	8,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 800 - kr. 3.870	5,50-6,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 340 - kr. 730	6,50-7,00%

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note*Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.098	7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 512 - kr. 1.205	7,50%
Fyn	Sekundær	kr. 280 - kr. 680	9,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 3.620	9,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 630 - kr. 970	6,00-6,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 250 - kr. 4.500	7,00-7,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 480	8,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 1.070 - kr. 1.450	5,00-5,50%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 230 - kr. 1.590	6,00-7,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 320 - kr. 1.710	8,00-9,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 130 - kr. 360	6,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 760	8,00%

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	4.289.818
Tilgang i årets løb	525.749
Afgang i årets løb	-136.305
Kostpris i alt	<u>4.206.262</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.006.498
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	24.392
Årets af-/nedskrivninger	-638.649
Afskrivninger i alt	<u>-2.147.755</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>2.058.507</u></u>

8 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	16.500.056
Tilgang i årets løb	14.630.363
Afgang i årets løb	-2.405.855
Overført til investeringsejendomme	11.615.423
Kostpris i alt	<u>40.339.987</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>40.339.987</u></u>

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note**9 Kapitalinteresser**

Kostpris, primo	12.178.000
Kostpris i alt	12.178.000
Værdiregulering, primo	153.197.177
Resultatandel	23.245.185
Udbytteudlodning	-117.800
Årets op- eller nedskrivning	865.961
Værdiregulering i alt	177.190.523
Kapitalinteresser i alt	189.368.523

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	39.516.269	313.104.952	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.777.144	63.477.330	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Helsingø	393.913	4.309.549	25%

10 Andre tilgodehavender

Depositum	120.000
Andre tilgodehavender i alt	120.000

11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 4.051

12 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 132 vedrører forudbetalte forsikringer.

13 Omsætningssaktiver

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

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 1.236 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 9.754 efter 1 år.

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

I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 53.570 efter 1 år.

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

<u>Note</u>	2023
14 Virksomhedskapital	
Anpartskapital, primo	150.000
Virksomhedskapital i alt	150.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	153.197.177
Årets op- eller nedskrivninger	865.961
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	23.127.385
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	177.190.523
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	381.276.094
Årets overførte resultat	37.473.775
Kursregulering finansielle kontrakter	-857.685
Betalt udbytte	-117.800
Forslag til udbytte i regnskabsåret	122.000
Overført overskud eller underskud i alt	417.896.384
17 Hensættelse til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	45.209.145
Årets ændring i udskudt skat	4.800.150
Hensættelse til udskudt skat i alt	50.009.295
18 Andre hensatte forpligtelser	
Andre hensættelser, primo	6.949.541
Årets ændring til andre hensættelser	1.138.635
Andre hensatte forpligtelser i alt	8.088.176
19 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 632.384	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 31.951	
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 53.745	

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

20 Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -3.990. De finansielle kontrakter udløber, 2038 (t.kr. - 3.990.)

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

Kr. 10.353.004, heraf udgør selskabsskat kr. 6.012.492 og specificeres:

Selskabsskat, primo	19.343.852
Udbytteskat	-880
Skat af årets resultat	6.013.371
Regulering af tidligere års skat	832.820
Restskat	-20.176.671
Skyldig selskabsskat i alt	6.012.492

22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 762.847 har pant t.kr. 979.529 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.279.555.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 35.000 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 141.198 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 556.117

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 14.382 er der stillet sikkerhed med selskabet værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssigværdi udgør t.kr. 5.263

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 3.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.498

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.159

23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

24 Usædvanlige forhold

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har selskabets ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 31. december 2024 indtil t.kr. 2.600, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023
koncern**

I kr. 1.000

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat	60.723	-38.412
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-26.640	104.956
Ændring i driftskapital, se note	-3.393	9.624
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	30.690	76.168
Renteindbetalinger og lignende	6.805	29.467
Renteudbetalinger og lignende	-34.230	-22.699
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	3.265	82.936
Betalt selskabsskat	-20.177	-8.090
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-16.912	74.846
Køb af materielle anlægsaktiver	-42.751	-80.108
Køb og salg af værdipapirer	-10.960	-11.650
Salg af materielle anlægsaktiver	25.211	19.112
Modtaget udbytte fra associerede virksomhed	118	114
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-28.382	-72.532
Ændring i realkreditinstitutter	32.542	-10.232
Ændring i bankgæld	-9.373	24.569
Udbetalt udbytte	-118	-114
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	23.051	14.223
Årets pengestrøm	-22.243	16.537
Likvider, primo	24.134	7.597
Likvider, ultimo	1.891	24.134

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabets øvrige bestanddele.

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023
koncern**

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

I kr. 1.000	2023	2022
Andre finansielle indtægter	-6.805	-29.467
Andre finansielle omkostninger	34.230	22.699
Afskrivninger på anlægsaktiver	639	545
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-21.265	152.407
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-47	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-23.245	-30.035
Ændring i skat og udskudt skat	-10.814	-11.316
Ændring af andre hensatte forpligt.	1.139	848
Ændring i ikke disponible likvide beholdinger	-472	-725
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-26.640	104.956

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2023	2022
Ændring i tilgodehavender	-8.056	4.751
Ændring i gæld i øvrigt	4.663	4.873
Ændring i driftskapital	-3.393	9.624

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Direktør

På vegne af P.Nielsen Holding ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 13:18:19

Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Dirigent

På vegne af P.Nielsen Holding ApS

ID: 60195804-4d31-4832-aea0-cbc9379f368f

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 13:18:19

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret Revisor

På vegne af Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 13:58:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9d680epSjy251948387

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.