

P. Nielsen Holding ApS

Bakkegårdsvej 20
3200 Helsingør
CVR-nr. 26 83 61 58

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 30. juni 2021

Peter Nielsen

dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for P. Nielsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 30. juni 2021
Direktion:

Peter Nielsen

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P. Nielsen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P. Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 30. juni 2021

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34351

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

P. Nielsen Holding ApS
Bakkegårdsvej 20
3200 Helsingø

CVR nr.: 26 83 61 58
Stiftet: 1. oktober 2002
Hjemstedskommune: Gribskov
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020

Direktion

Peter Nielsen

Revision

LPOG ApS
Statsautoriserede Revisorer
Kilde Alle 22, 3. sal
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Koncern

	2020 *)	2019 *)
	tkr.	tkr.
Resultatopgørelse:		
Bruttoresultat	68.197	55.622
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	59.581	47.898
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	93.169	53.255
Resultat før finansielle poster	152.750	101.153
Finansielle poster	-23.929	-23.206
Årets resultat	122.795	82.780
Balance:		
Balancesum	1.450.542	1.157.447
Egenkapital	452.440	330.004
Pengestrømme:		
Årets pengestrømme	6.167	-2.483
Driftsaktivitet	28.569	653
Investeringsaktivitet (netto)	-143.226	-38.982
Investeringer materielle anlægsaktiver	157.020	66.017
Finansieringsaktivitet	120.824	35.846
Medarbejdere:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	18
Nøgletal i %: **)		
Afkastningsgrad	11,7	9,2
Soliditetsgrad	31,2	28,5
Forrentning af egenkapitalen	31,4	12,0

*) Koncernen er i 2020 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder, hvorfor hoved- og og nøgletal alene omfatter de sidste to regnskabsår.

***) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger & vejledning. For definitioner se i afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Moderselskabets aktiviteter er at drive virksomhed som holdingselskab, herunder besiddelse af anparter og aktier i virksomheder indenfor bygge- og ejendomsbranchen.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed. I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud før skat på t.kr. 122.795 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 452.440.

Koncernens resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på t.kr. 93.169.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer at fortsætte væksten og at øge EBIT for koncernen. Dette forudsætter en stabil markedsudvikling, og en fortsat efterspørgsel på lejemarkedet. Koncernen har primært meget velbeliggende ejendomme, hvor koncernen ikke forventer pres på lejeniveauet eller tomgang. Koncernen forventer en flad eller svagt stigende rentekurve, og koncernen begrænser løbende vores finansielle risici ved at overgå til fastrentelån o.l.

Risikoforhold

Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har sædvanlige forretningsmæssige og finansielle risici inden for branchen, og at koncernen ikke har påtaget sig usædvanlige risici.

Miljøforhold

Vi energioptimerer vores ejendomme, når vi laver gennemgribende renoveringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. Nielsen Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for moderselskabet og koncernen er aflagt i tkr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet er i regnskabsåret overgået fra regnskabsklasse B til mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C. I forbindelse med overgangen har selskabet valgt at følge lempelsesreglerne efter årsregnskabslovens § 78, stk. 7.

Overgangen har ikke medført ændring af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet P. Nielsen Holding ApS og virksomheder, hvori P. Nielsen Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Dattervirksomhedernes regnskaber er udarbejdet efter samme regnskabspraksis, som er anvendt i moderselskabet. Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsesåret. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Indtægter fra salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer tab, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gevinst og tab på finansielle kontrakter samt amortisering af realkreditlån mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af P. Nielsen Holding ApS' danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

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

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

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I enkelte tilfælde anvendes eksternt vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Projektejendomme

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. 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.

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

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for P. Nielsen Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi 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 reovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter pantebreve måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevets resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdi (dagsværdi) ved anskaffelsen med fradrag af afdrag, og et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne og indfrielseskursen samt fradrag af nedskrivninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til istandsættelse og vedligeholdelse i forbindelse med Grundejernes Investeringsfond samt kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

P. Nielsen Holding ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikkekontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Bruttoresultat		68.197	55.622	-7	-7
Personaleomkostninger	1	-8.415	-7.575	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-201	-149	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		59.581	47.898	-7	-7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		93.169	53.255	0	0
Resultat før finansielle poster		152.750	101.153	-7	-7
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		0	0	104.163	68.739
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		21.299	14.948	21.299	14.948
Finansielle indtægter	2	2.742	2.624	684	347
Finansielle omkostninger	3	-26.671	-25.830	-2.812	-1.478
Ordinært resultat før skat		150.120	92.895	123.327	82.549
Skat af årets resultat	4	-27.325	-10.115	-532	231
Årets resultat	5	122.795	82.780	122.795	82.780

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
AKTIVER					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsjendomme	6	1.247.523	1.045.848	0	0
Projektejendomme	7	16.496	7.237	0	0
Indretning af lejede lokaler	7	0	0	0	0
Driftsmateriel og inventar	7	786	533	0	0
		<u>1.264.805</u>	<u>1.053.618</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	407.613	303.178
Kapitalandele i associerede virksomheder		80.406	59.466	80.406	59.466
Deposita		120	120	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		60	60	60	60
	8	<u>80.586</u>	<u>59.646</u>	<u>488.079</u>	<u>362.704</u>
Anlægsaktiver i alt		<u><u>1.345.391</u></u>	<u><u>1.113.264</u></u>	<u><u>488.079</u></u>	<u><u>362.704</u></u>
Omsætningsaktiver:					
Handelsejendomme					
Handelsejendomme	9	34.488	2.613	0	0
		<u>34.488</u>	<u>2.613</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.790	2.536	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	12.280	16.782
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		857	689	857	689
Andre tilgodehavender		22.333	17.950	640	696
Periodeafgrænsningsposter	10	94	73	13	15
		<u>28.074</u>	<u>21.248</u>	<u>13.790</u>	<u>18.182</u>
Værdipapirer og kapitalandele	11	18.994	9.455	0	0
Likvide beholdninger		<u>23.595</u>	<u>10.867</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u><u>105.151</u></u>	<u><u>44.183</u></u>	<u><u>13.792</u></u>	<u><u>18.183</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.450.542</u></u>	<u><u>1.157.447</u></u>	<u><u>501.871</u></u>	<u><u>380.887</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
PASSIVER					
Egenkapital:					
Virksomhedskapital		150	150	150	150
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		68.226	47.288	396.740	271.639
Overført resultat		383.951	282.455	55.437	58.104
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113	111	113	111
Egenkapital i alt		452.440	330.004	452.440	330.004
Hensatte forpligtelser:					
Hensættelse til udskudt skat	12	72.072	51.628	0	0
Andre hensættelser	13	5.163	3.744	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	232	0
Hensatte forpligtelser i alt		77.235	55.372	232	0
Gældsforpligtelser:					
Langfristede gældsforpligtelser					
Bankgæld		11.084	9.871	0	0
Prioritetsgæld		692.916	576.387	0	0
Anden gæld		47.402	46.687	46.891	46.416
	14	751.402	632.945	46.891	46.416
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	14	37.188	35.078	1.894	947
Bankgæld		27.664	30.053	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.111	3.974	6	6
Selskabsskat		6.287	7.692	0	3.199
Anden gæld		66.999	40.588	408	315
Deposita		27.216	21.741	0	0
		169.465	139.126	2.308	4.467
Gældsforpligtelser i alt		920.867	772.071	49.199	50.883
PASSIVER I ALT		1.450.542	1.157.447	501.871	380.887
Eventualposter mv.	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Nærtstående parter	17				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Koncern				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2019	150	49.394	199.126	108	248.778
Udbetalt udbytte				-108	-108
Øvrige egenkapitalbevægelser		-1.446			-1.446
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-15.608	15.608		0
Årets resultat		14.948	67.721	111	82.780
Saldo 31. december 2019	150	47.288	282.455	111	330.004
Egenkapital- bevægelser	Koncern				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2020	150	47.288	282.455	111	330.004
Udbetalt udbytte				-111	-111
Øvrige egenkapitalbevægelser		-249			-249
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-113	113		0
Årets resultat		21.299	101.383	113	122.795
Saldo 31. december 2020	150	68.226	383.951	113	452.440

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsår et	I alt
Saldo 1. januar 2019	150	205.006	43.514	108	248.778
Udbetalt udbytte				-108	-108
Øvrige egenkapitalbevægelser		-1.446			-1.446
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-15.608	15.608		0
Årets resultat		83.687	-1.018	111	82.780
Saldo 31. december 2019	150	271.639	58.104	111	330.004

Egenkapital- bevægelser	Modervirksomhed				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabsår et	I alt
Saldo 1. januar 2020	150	271.639	58.104	111	330.004
Udbetalt udbytte				-111	-111
Øvrige egenkapitalbevægelser		-249			-249
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder		-113	113		0
Årets resultat		125.462	-2.780	113	122.795
Saldo 31. december 2020	150	396.740	55.437	113	452.440

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	2020	2019
	tkr.	tkr.
Driftsresultat	59.581	47.898
Afskrivninger inkl. avance/tab ved salg	201	149
Ændring i handelsejendomme	-29.470	1.616
Ændring i tilgodehavende	-4.455	3.569
Ændring i ikke disponible likvide beholdninger	-6.967	-2.628
Ændring i andre hensættelser	1.419	515
Ændring i leverandørgæld m.v.	137	1.249
Ændring i anden gæld og deposita	38.961	-18.507
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	59.407	33.861
Finansielle indtægter	2.742	2.624
Finansielle omkostninger	-25.294	-25.830
Pengestrømme fra ordinær drift	36.855	10.655
Betalt selskabsskat	-8.286	-10.002
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.569	653
Køb af materielle anlægsaktiver	-157.020	-66.017
Salg af materielle anlægsaktiver	23.222	15.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomhed	111	15.719
Køb og salg af værdipapirer	-9.539	-3.684
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-143.226	-38.982
Ændring i langfristet gæld	123.324	31.422
Ændring i bankgæld	-2.389	4.530
Betalt udbytte	-111	-106
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	120.824	35.846
Ændring i likvider	6.167	-2.483
Likvider primo	3.217	5.700
Disponible likvider ultimo	9.384	3.217

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
1 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	8.196	7.375	0	0
Omkostninger til social sikring	219	200	0	0
Personaleomkostninger	8.415	7.575	0	0
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	20	18	1	1
I henhold til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	2.684	618	21	26
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	605	274
Renteindtægter fra associerede virksomheder	58	47	58	47
Finansielle indtægter	2.742	665	684	347
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	26.671	25.830	2.812	1.478
Finansielle omkostninger	26.671	25.830	2.812	1.478

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
4 Skat af ordinært resultat				
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.290	4.497	-156	-231
Årets regulering af udskudt skat	20.036	4.894	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	593	724	282	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	406	0	406	0
Skat af årets resultat	27.325	10.115	532	-231
5 Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.299	14.948	125.462	17.126
Foreslået udbytte	113	111	113	108
Overført resultat	101.383	65.715	-2.780	305
	122.795	80.774	122.795	17.539

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi	Koncern
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	939.967
Tilgang i årets løb	140.760
Afgang i årets løb	-28.843
Overførsel i årets løb	-2.117
Kostpris 31. december 2020	1.049.767
Værdireguleringer 1. januar 2020	105.864
Årets værdireguleringer	93.682
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-1.502
Overførsel i årets løb	-288
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	197.756
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.247.523

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 10%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,40	5,90	6,40
Dagsværdi	1.361.312	1.247.523	1.153.532
Ændring i dagsværdi	113.789	0	-93.991

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje
Afkastprocent: Over 8,00 % til 10,00 %	7,4%
Afkastprocent: Over 6,00 % til 7,99 %	52,2%
Afkastprocent: Over 4,00 % til 5,99 %	40,4%
Samlet for porteføljen	100%

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Projekt- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	7.237	749	1.089
Tilgang i årets løb	15.806	0	454
Afgang i årets løb	-6.547	0	0
Kostpris 31. december 2020	16.496	749	1.543
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	749	556
Årets afskrivninger	0	0	201
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	749	757
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	16.496	0	786

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver	Moderselskab	Koncern / Moderselskab
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	106.768	12.178
Tilgang i årets løb	40	0
Kostpris 31. december 2020	106.808	12.178
Værdireguleringer 1. januar 2020	196.410	47.288
Regulering finansielle kontrakter, Søfryd ApS	0	-249
Udbytteudlodning	0	-111
Andel af årets resultat efter skat	104.163	21.299
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	232	0
Værdireguleringer 31. december 2020	300.805	68.228
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	407.613	80.406

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejer- andel	Virksomheds- kapital	Egenkapital i alt	Resultat i alt
Tilknyttede:				
Estate Invest A/S, Halsnæs	100%	650	376.209	95.855
Estate Invest 2015 ApS, Halsnæs	100%	125	6.960	1.594
Kilde Allé 16-22 ApS, Halsnæs	100%	50	31.404	8.580
Nytorv ApS, Halsnæs	100%	40	-232	-272
Associerede:				
Søfryd ApS, Halsnæs	50%	125	125.114	40.437
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Halsnæs	50%	94	33.123	2.262
Estate Invest Erhverv ApS, Halsnæs	25%	125	5.152	-201

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Finansielle anlægsaktiver - fortsat

Koncern

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2020	120.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>120.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>120.000</u></u>

9 Handelsejendomme

Koncern

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	tkr.	tkr.
Handelsejendomme	<u>34.488</u>	<u>2.613</u>
	<u><u>34.488</u></u>	<u><u>2.613</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forudbetalte leasingydelser, forsikringer og kontingenter.

11 Værdipapirer og kapitalandele

	Koncern	
	2020	2019
	tkr.	tkr.
Aktier	4.774	1.901
Pantebreve	14.220	7.554
	<u>18.994</u>	<u>9.455</u>

Resultat er påvirket negativt med urealiserede værdireguleringer i året for 210 tkr.

12 Udskudt skat

	Koncern	
	2020	2019
	tkr.	tkr.
Udskudt skat primo	51.628	46.734
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	20.444	4.894
	<u>72.072</u>	<u>51.628</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	Koncern	
	2020	2019
	tkr.	tkr.
13 Andre hensættelser		
Hensat primo	3.744	3.334
Hensat i året	1.419	410
Anvendt i året	0	0
Andre hensættelser	<u>5.163</u>	<u>3.744</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	<u>5.163</u>	<u>3.744</u>
	<u>5.163</u>	<u>3.744</u>

	Koncern			
	1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	16.226	11.821	737	6.534
Prioritetsgæld	604.158	727.473	34.557	553.277
Anden gæld	47.639	49.296	1.894	39.313
Langfristede gældsforpligtelser	<u>668.023</u>	<u>788.590</u>	<u>37.188</u>	<u>599.124</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

15 Eventualposter mv.

Operationel leasing

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid op til 27 måneder med en samlet forpligtelse på i alt 622 tkr.

Heraf forfalder t.kr. 571 inden for 1 år og t.kr. 51 inden for 2-4 år.

Moderselskab

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede og tilknyttede virksomheders samt tredjemands engagement med pengeinstitut.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 727.473, er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, projektejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.194.912.

Udover den tinglyste prioritetsgæld har koncernen udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 239.867 i en del af ovenstående investeringsejendomme, projektejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 746.280. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernens samt tredjemands engagement med pengeinstitutter.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.347, der giver pant i investeringsejendomme, projektejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 43.222. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Af de likvide beholdninger indestår t.kr. 3.714 på konti hos Grundejernes Investeringsfond og t.kr. 14.617 på deponerings- eller sikringskonto i pengeinstitut til sikkerhed for ejendomskøb og garantier stillet overfor realkreditinstitutter samt for tredjemands engagement med pengeinstitutter.

Værdipapirer hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 14.220, er stillet til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitutter.

Koncernen har stillet garantier via pengeinstitut overfor realkreditinstitutter m.v.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tredjemands engagement med pengeinstitut.

Moderselskab

Til sikkerhed for anden gæld på t.kr. 21.786 tkr. er der givet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 144.652.

17 Nærtstående parter

P. Nielsen Holding ApS's nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Peter Nielsen.

Transaktioner

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 11:28:21Z

NEM ID 

Sanne Holm Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-06-30 12:06:42Z

NEM ID 

Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 12:31:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B03ZE-1ACET-Y3003-WBY0X-WZP8N-LVBQX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>