

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### **P.Nielsen Holding ApS**

Bakkegårdsvej 20  
3200 Helsinge

### **Årsrapport og koncernårsrapport 1/1 2022 – 31/12 2022**

19. regnskabsår

CVR-nr: 26 83 61 58

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 12. juli 2023  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Peter Nielsen  
Dirigent

## 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 2022 - moderselskab	14
Balance pr. 31. december 2022 - moderselskab	15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 - moderselskab	17
Noter til årsregnskabet - moderselskab	18
Anvendt regnskabspraksis - koncern	22
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022 - koncern	30
Balance pr. 31. december 2022 - koncern	31
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 - 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 2022

---

### Direktion

Peter Nielsen

---

### Revisor

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

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

### Erklæringsgivende

**revisor:** Michel Mandrup

---

### Selskaber i koncernen

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

---

### Kapitalinteresser

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, 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 12. juli 2023  
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernårsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets og koncernens interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet og koncernårsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevision. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernårsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 12. juli 2023  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er 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. -38.412.060. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.498.346.838 og en egenkapital på kr. 534.623.276.

Årets resultat har overordnet set ikke været tilfredsstillende grundet det samlede negative resultat. Årsagen hertil er en negativ udvikling af værdien i koncernens investeringsejendomme, hvilket primært skyldes renteutviklingen i markedet. Dog har driften af koncernens investeringsejendomme været yderst tilfredsstillende med et resultat på kr. 100 mio. hvilket er på niveau med forventningen.”

### 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 2023 vil være på niveau kr. 100 mio. til kr. 120 mio. før skat.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

#### Driftsrisici, herunder lejeindtægter

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

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

#### Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

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

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

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

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

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



## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

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

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

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

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 ejendommens værdi. I regnskabsåret 2022 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. -152.406.973.

#### *Investerings ejendomme 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 handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til 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.

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

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

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

### 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 2022.

### Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	2022	2021	2020
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	94.078.009	90.676.043	68.197.000
Resultat af ordinær primær drift	-86.530.843	49.872.070	152.750.000
Resultat af finansielle poster	6.767.749	-27.434.051	-23.929.000
Årets resultat	-38.412.060	90.151.974	122.795.000
<b>Balance</b>			
Balancesum	1.498.346.838	1.533.867.625	1.450.541.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	80.107.832	27.707.705	157.020.000
Investeringsejendomme /			
Investeringsejendomme under udførelse	1.237.700.693	1.330.761.391	1.264.019.000
Egenkapital	534.623.277	554.735.783	452.439.000
Realkredit/Bankgæld	776.069.973	775.027.343	768.852.000
<b>Nøgletal i %</b>			
Soliditetsgrad	35,68%	36,17%	31,19%
Gældrute/Ejd.værdi	62,70%	58,24%	60,83%
Egenkapitalsforrentning	IA	17,90%	31,39%

## **Ledelsesberetning - moderselskab og koncern**

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 tre 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.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af værdipapirer.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

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

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

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

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

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Egenkapitalopgørelse

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

### Forslag til udbytte for regnskabsåret

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

### Hensættelser

#### Andre hensatte forpligtelser

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

### Gæld

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2022  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-112.084</b>	-75.714
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>19.010</b>	50.025
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-93.074</b>	-25.689
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>-67.270.878</b>	41.637.398
Indtægter af kapitalinteresser	<b>30.034.931</b>	49.303.133
2 Andre finansielle indtægter	<b>595.267</b>	546.560
3 Andre finansielle omkostninger	<b>-1.911.755</b>	-1.481.385
<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.645.509</b>	89.980.017
Skat af årets resultat	<b>233.449</b>	171.957
4 <b>Årets resultat</b>	<b>-38.412.060</b>	90.151.974

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2022**

**moderselskab**

<u>Note</u>	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	406.557.636	459.446.496
6 Kapitalinteresser	165.375.177	131.422.710
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>571.932.813</b>	<b>590.869.206</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>571.932.813</b>	<b>590.869.206</b>
7 <b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.575.167	20.814.402
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.235.876	1.038.404
Andre tilgodehavender	1.666.122	503.480
Periodeafgrænsningsposter	0	14.265
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>35.477.165</b>	<b>22.370.551</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	129.065	110.055
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>129.065</b>	<b>110.055</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	2.809	696
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.809</b>	<b>696</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>35.609.039</b>	<b>22.481.302</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>607.541.852</b>	<b>613.350.508</b>



**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2022  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	150.000	150.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	452.946.813	471.883.206
11 Overført overskud eller underskud	81.526.464	82.702.577
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>534.623.277</b>	<b>554.735.783</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Andre hensættelser	0	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	76.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	53.512.223	50.756.718
12 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>53.512.223</b>	<b>50.833.545</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.500	40.000
13 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	19.343.852	7.741.180
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>19.406.352</b>	<b>7.781.180</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>72.918.575</b>	<b>58.614.725</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>607.541.852</b>	<b>613.350.508</b>
14 Sikkerheder og pantsætninger		
15 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
<b>I kr. 1.000</b>				
<b>Egenkapital primo - pr. 01.01.2022</b>	<b>150</b>	<b>471.883</b>	<b>82.702</b>	<b>554.735</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	0	0	
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	-37.350	0	-37.350
Årets overførte resultat	0	0	-1.180	-1.180
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	18.414	0	0
Betalt udbytte	0	0	-114	-114
Forslag til udbytte	0	0	118	118
<b>Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022</b>	<b>150</b>	<b>452.947</b>	<b>81.526</b>	<b>534.623</b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	19.010
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<u>19.010</u>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	539.962
Andre finansielle indtægter	51.303
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<u>591.265</u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	2.600
Andre finansielle omkostninger	1.909.155
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u>1.911.755</u>
<b>4 Årets resultat</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-37.350.347
Overført overskud eller underskud	-1.179.513
<b>Årets resultat i alt</b>	<u>-38.412.060</u>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris, primo	<u>106.808.000</u>
Kostpris i alt	<u>106.808.000</u>
Værdiregulering primo	352.638.496
Andel af årets resultat	-67.270.878
Årets op- eller nedskrivning	14.382.018
Værdireguleringer i alt	<u>299.749.636</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u>406.557.636</u>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

**2022**

### Note

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Estate Invest A/S, Frederiksværk	-60.934.719	367.044.163	100%
Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk	-4.948.043	35.720.500	100%
Nytorv ApS, Frederiksværk	-1.388.116	3.792.968	100%

### 6 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	<b>12.178.000</b>
Kostpris i alt	<b>12.178.000</b>
Værdiregulering, primo	<b>119.244.710</b>
Andel af årets resultat	<b>30.034.931</b>
Udbytte udlodning	<b>-114.400</b>
Årets op- eller nedskrivning, salg kapital	<b>4.031.936</b>
Værdireguleringer i alt	<b>153.197.177</b>
<b>Kapitalinteresser i alt</b>	<b>165.375.177</b>

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	52.572.176	271.856.762	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	7.403.408	56.700.186	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Frederiksværk	188.557	4.386.837	25%

### 7 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 12.997 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. 1.666 efter 1 år.

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

I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

### 8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 197.

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>9 Virksomhedskapital, primo</b>	
Anpartskapital, primo	150.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<u>150.000</u>
<b>10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	471.883.206
Årets op- eller nedskrivning	18.413.954
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	-37.350.347
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	<u>452.946.813</u>
<b>11 Overført overskud eller underskud</b>	
Overført resultat, primo	82.702.577
Årets overførte resultat	-1.179.513
Betalt udbytte	-114.400
Forslag til udbytte i regnskabsåret	117.800
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>	<u>81.526.464</u>
<b>12 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 51.756	
<b>13 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring</b>	
<b>Kr. 19.343.852, heraf udgør selskabsskat kr. 19.343.852 og specificeres:</b>	
Selskabsskat, primo	7.741.180
Udbytteskat	-880
Regulering af tidligere års skat	348.485
Skat af årets resultat	-233.449
Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	19.578.181
Restskat	-8.089.665
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<u>19.343.852</u>
<b>14 Sikkerheder og pantsætninger</b>	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 22.010.	

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.159

## Noter til årsregnskabet moderselskab

**2022**

---

**Note****15 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

Refusioner og Andre personaleomkostninger er i gruppen Personaleomkostninger omklassificeret fra Personaleomkostninger til henholdsvis Andre driftsindtægter og Andre eksterne 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 udøve 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 straksafskrives 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, gæld vedrørende investeringsejendomme, værdipapirer og pantebreve.

### Indtægter af kapitalinteresser

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

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

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

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

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

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

#### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor 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.

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

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

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

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

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

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

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

#### Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Omsætningsaktiver

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme. Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Egenkapital

##### Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

##### Forslag til udbytte for regnskabsåret

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

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

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

#### Andre hensatte forpligtelser

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

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

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

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

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

#### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

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

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2022  
koncern**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>94.078.009</b>	90.676.043
1 Personaleomkostninger	<b>-12.262.025</b>	-10.830.340
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>81.815.984</b>	79.845.703
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>-544.940</b>	-293.364
Andre driftsomkostninger	<b>-17.867.624</b>	-24.537.849
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>-149.934.263</b>	24.857.580
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-86.530.843</b>	79.872.070
Indtægter af kapitalinteresser	<b>30.034.931</b>	49.303.133
3 Andre finansielle indtægter	<b>29.467.210</b>	548.946
4 Andre finansielle omkostninger	<b>-22.699.461</b>	-27.982.997
<b>Resultat før skat</b>	<b>-49.728.163</b>	101.741.152
Skat af årets resultat	<b>11.316.103</b>	-11.589.178
5 <b>Årets resultat</b>	<b>-38.412.060</b>	90.151.974

**Balance - Aktiver**  
**pr. 31. december 2022**  
**koncern**

<u>Note</u>	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	1.221.200.637	1.314.261.335
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.283.320	1.130.346
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	16.500.056	16.500.056
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.239.984.013</b>	<b>1.331.891.737</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
9 Kapitalinteresser	165.375.177	131.422.710
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
10 Andre tilgodehavender	120.000	120.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>165.495.177</b>	<b>131.542.710</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.405.479.190</b>	<b>1.463.434.447</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	2.517.857	2.517.857
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>2.517.857</b>	<b>2.517.857</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.134.999	7.070.115
11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.235.876	9.049.805
Andre tilgodehavender	19.268.396	14.308.733
12 Periodeafgrænsningsposter	153.179	114.410
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>25.792.450</b>	<b>30.543.063</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	40.422.927	29.775.257
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>40.422.927</b>	<b>29.775.257</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	24.134.414	7.597.001
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>24.134.414</b>	<b>7.597.001</b>
13 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>92.867.648</b>	<b>70.433.178</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.498.346.838</b>	<b>1.533.867.625</b>



**Balance - Passiver**  
**pr. 31. december 2022**  
**koncern**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
14 Virksomhedskapital	<b>150.000</b>	150.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<b>153.197.177</b>	119.242.285
16 Overført overskud eller underskud	<b>381.276.100</b>	435.343.498
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>534.623.277</b>	554.735.783
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
17 Hensættelse til udskudt skat	<b>45.209.145</b>	75.869.980
18 Andre hensættelser	<b>6.949.541</b>	6.101.375
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>52.158.686</b>	81.971.355
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
19 Gæld til kreditinstitutter	<b>734.046.373</b>	727.259.100
20 Modtagne forudbetalinger fra kunder	<b>30.032.632</b>	29.008.581
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<b>67.652.739</b>	70.258.347
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>831.731.744</b>	826.526.028
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	<b>42.023.600</b>	47.768.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<b>2.573.586</b>	310.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<b>10.532.583</b>	4.639.116
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<b>24.703.362</b>	17.917.060
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>79.833.131</b>	70.634.459
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>911.564.875</b>	897.160.487
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.498.346.838</b>	1.533.867.625
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 koncern

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>i kr. 1.000</b>				
<b>Egenkapital primo - pr. 01.01.2022</b>	<b>150</b>	<b>119.242</b>	<b>435.343</b>	<b>554.735</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	4.032	0	<b>4.032</b>
Korrektion tidligere år	0	1	0	<b>1</b>
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	29.922	0	<b>29.922</b>
Årets overførte resultat	0	0	-68.453	<b>-68.453</b>
Kursreg. finansielle. kontrakter	0	0	14.382	<b>14.382</b>
Betalt udbytte	0	0	-114	<b>-114</b>
Forslag til udbytte	0	0	118	<b>118</b>
<b>Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022</b>	<b>150</b>	<b>153.197</b>	<b>381.276</b>	<b>534.623</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note**1 Personalemkostninger**

Lønninger	11.908.359
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	353.666
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>12.262.025</b>

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 27

**Personalemkostninger sidste år**

Lønninger	9.889.123
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	373.207
<b>Personalemkostninger sidste år i alt</b>	<b>10.262.330</b>

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 25

**2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-152.406.973
Dagsværdiregulering af værdipapir, omkostning	-1.001.610
Dagsværdiregulering af pantebreve, indtægt	3.474.320
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>-149.934.263</b>

**3 Andre finansielle indtægter**

Renteindtægter kapitalinteresser	83.072
Andre finansielle indtægter	29.384.138
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>29.467.210</b>

**4 Andre finansielle omkostninger**

Renteomkostninger kapitalinteresser	0
Andre finansielle omkostninger	22.699.461
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>22.699.461</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022

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

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.922.956
Overført overskud eller underskud	<u>-68.452.816</u>
<b>Årets resultat i alt</b>	<b><u><u>38.412.060</u></u></b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**6 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	1.092.392.379
Tilgang i årets løb	78.313.248
Afgang i årets løb	-18.966.973
Regulering kostpris, primo	<u>-73.630.949</u>
Kostpris i alt	<u>1.078.107.705</u>
Værdireguleringer, primo	221.868.956
Årets værdireguleringer	-141.415.928
Tilbageførte værdireguleringer	-10.991.045
Regulering værdiregulering, primo	<u>73.630.949</u>
Værdireguleringer i alt	<u>143.092.932</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u><u>1.221.200.637</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022

### Note

Investeringsejendomme 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

2022

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	<b>2.640.239</b>
Tilgang i årets løb	<b>1.794.584</b>
Afgang i årets løb	<b>-145.005</b>
Kostpris i alt	<b><u>3.816.818</u></b>
Af-/nedskrivninger, primo	<b>-1.509.893</b>
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	<b>48.335</b>
Årets af-/nedskrivninger	<b>-544.940</b>
Afskrivninger i alt	<b><u>-1.533.498</u></b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u><u>2.283.320</u></u></b>

**8 Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Kostpris primo	<b>16.500.056</b>
Kostpris i alt	<b><u>16.500.056</u></b>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b><u><u>16.500.056</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note**9 Kapitalinteresser**

Kostpris, primo	<b>12.178.000</b>
Kostpris i alt	<b>12.178.000</b>
Værdiregulering, primo	<b>119.244.710</b>
Resultatandel	<b>30.034.931</b>
Udbytteudlodning	<b>-114.400</b>
Årets op- eller nedskrivning	<b>4.031.936</b>
Værdiregulering i alt	<b>153.197.177</b>
<b>Kapitalinteresser i alt</b>	<b>165.375.177</b>

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	52.572.176	271.856.762	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	7.403.408	56.700.186	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Helsingør	188.557	4.386.837	25%

**10 Andre tilgodehavender**

Depositum	<b>120.000</b>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>120.000</b>

**11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser**

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. - 7.814.

**12 Periodeafgrænsningsposter**

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 153 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. 8.616 efter 1 år.

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

I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 29.267 efter 1 år.

## Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note

<b>14 Virksomhedskapital</b>		
Anpartskapital, primo		150.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>		150.000
<b>15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reservefond, primo		119.242.285
Årets op- eller nedskrivninger		4.031.936
Korrektion reserve tidligere år		0
Regulering af reserve efter den indre værdis metode		29.922.956
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>		153.197.177
<b>16 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført resultat, primo		435.343.492
Årets overførte resultat		-68.452.810
Kursregulering finansielle kontrakter		14.382.018
Betalt udbytte		-114.400
Forslag til udbytte i regnskabsåret		117.800
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>		381.276.100
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo		75.869.980
Årets ændring i udskudt skat		-30.660.835
<b>Hensættelse til udskudt skat i alt</b>		45.209.145
<b>18 Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensættelser, primo		6.101.375
Årets ændring til andre hensættelser		848.166
<b>Andre hensatte forpligtelser i alt</b>		6.949.541
<b>19 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 622.256		
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 29.850		
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 54.408		



## Noter til årsregnskabet koncern

2022

### Note

#### 20 Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -3.133. De finansielle kontrakter udløber, 2038 (t.kr. - 3.133.)

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

**Kr. 24.703.362, heraf udgør selskabsskat kr. 19.343.853 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	7.741.181
Udbytteskat	-880
Skat af årets resultat	19.344.732
Regulering af tidligere års skat	348.485
Restskat	-8.089.665
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>19.343.853</b>

#### 22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 730.305 har pant t.kr. 958.354 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.239.119

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 22.172 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 162.602 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 669.571

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 10.369 er der stillet sikkerhed med koncernens værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 3.527

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.159

#### 23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

##### **Andre eventualforpligtelser:**

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

**Pengestrømsopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2022  
koncern**

**I kr. 1.000**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	-38.412	90.152
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	104.956	-33.167
Ændring i driftskapital, se note	9.624	-33.806
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>	<b>76.168</b>	<b>23.179</b>
Renteindbetalinger og lignende	29.467	549
Renteudbetalinger og lignende	-22.699	-27.983
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>82.936</b>	<b>-4.255</b>
	<hr/>	<hr/>
Betalt selskabsskat	-8.090	-6.336
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>74.846</b>	<b>-10.591</b>
	<hr/>	<hr/>
Køb af materielle anlægsaktiver	-80.108	-36.140
Køb og salg af værdipapirer	-11.650	-10.037
Salg af materielle anlægsaktiver	19.112	24.538
Modtaget udbytte fra associerede virksomhed	114	113
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-72.532</b>	<b>-21.526</b>
	<hr/>	<hr/>
Ændring i realkreditinstitutter	-10.232	47.621
Ændring i bankgæld	24.569	-17.178
Udbetalt udbytte	-114	-113
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>14.223</b>	<b>30.330</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>16.537</b>	<b>-1.787</b>
Likvider, primo	7.597	9.384
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>24.134</b>	<b>7.597</b>

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

**Pengestrømsopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2022  
koncern**

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

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre finansielle indtægter	-29.467	-549
Andre finansielle omkostninger	22.699	27.983
Afskrivninger på anlægsaktiver	545	293
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	152.407	-24.858
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-30.035	-49.303
Ændring i skat og udskudt skat	-11.316	11.589
Ændring af andre hensatte forpligt.	848	938
Ændring i ikke disponible likvide beholdinger	-725	740
<b>Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.</b>	<b>104.956</b>	<b>-33.167</b>

**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ændring i tilgodehavender	4.751	-2.469
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-	-
Ændring i gæld i øvrigt	4.873	-31.337
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>9.624</b>	<b>-33.806</b>

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

Dirigent

På vegne af P. Nielsen Holding A/S

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

Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 17:11:49

Underskrevet med MitID



## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Nielsen

Direktør

På vegne af P. Nielsen Holding A/S

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

Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 17:11:49

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michel Mandrup

Registreret Revisor

På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S

ID: 1264770876670

Tidspunkt for underskrift: 16-07-2023 kl.: 16:30:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c2044fYKyhym250462763

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](http://www.esignatur.dk).