

Ellen og N. O. Jensen ApS

Hattemagervej 16, 9000 Aalborg
CVR-nr. 30 63 76 15

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.03.22

Christa Jeannette Günther
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Koncernens pengestrømsopgørelse	15
Noter	16 - 29

Selskabet

Ellen og N. O. Jensen ApS
Hattemagervej 16
9000 Aalborg
Telefon: 98 12 96 11
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 63 76 15
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Bohl Nielsen
Lars Bohl

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord

Dattervirksomheder

Bohl Ejendomme A/S, Aalborg
Ejendomsselskabet Gertrud Rasks Vej ApS under frivillig likvidation, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ellen og N. O. Jensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. marts 2022

Direktionen

Søren Bohl Nielsen

Lars Bohl

Til kapitalejerne i Ellen og N. O. Jensen ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ellen og N. O. Jensen ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

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.

Aalborg, den 30. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28606

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Bruttoresultat	4.157	27.395	27.557	31.440	-12
Resultat af primær drift	2.595	4.005	2.770	5.130	-12
Finansielle poster i alt	-1.307	-1.216	-1.197	-1.881	918
Årets resultat	791	2.137	1.214	2.461	853
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	67.063	79.169	89.574	85.299	20.380
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.579	2.896	8.677	9.608	0
Egenkapital	39.364	24.143	22.006	20.792	18.262
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	7.177	13.642	2.918	-25.080	306
Investeringer	6.583	-2.702	-8.677	-33.188	0
Finansiering	-11.416	-11.789	623	44.290	0
Årets pengestrømme	2.344	-849	-5.136	-13.978	306

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	2%	9%	6%	13%	5%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	59%	30%	25%	24%	90%

Likvide beholdninger består ultimo 2021 af likvide beholdninger. I tidligere år bestod disse af likvide beholdninger samt kortfristet gæld til kreditinstitutter. I pengestrømsopgørelsen er sammenligningstallene for 2020 ændret i overensstemmelse med ny praksis. Hoved- og nøgletal for 2. og 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis jf. ÅRL § 101, stk. 3.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i dattervirksomhederne Bohl Ejendomme A/S og Ejendomsselskabet Gertrud Rasks Vej ApS.

Koncernens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 790.910 mod DKK 2.136.676 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 39.363.848.

Resultatforventningen for 2021 var i udgangssituationen et positivt resultat før skat i størrelsesordenen 1,0 - 1,5 mio. DKK. Under hensyntagen til at driftsselskabet N. O. Jensen A/S er solgt over i en anden koncern, anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet t.DKK 1.000 for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK	
	4.157.058	27.394.837	-19.973	-37.500	
	Bruttoresultat				
2	Personaleomkostninger	-250.000	-21.033.068	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.907.058	6.361.769	-19.973	-37.500
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.311.668	-2.357.164	0	0
	Resultat af primær drift	2.595.390	4.004.605	-19.973	-37.500
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-983.385	0	760.102	2.218.343
4	Andre finansielle indtægter	67.332	55.267	67.080	74.297
	Andre finansielle omkostninger	-390.725	-1.270.850	-7.677	-138.963
	Finansielle poster i alt	-1.306.778	-1.215.583	819.505	2.153.677
	Resultat før skat	1.288.612	2.789.022	799.532	2.116.177
	Skat af årets resultat	-497.702	-652.346	-8.622	20.499
	Årets resultat	790.910	2.136.676	790.910	2.136.676
5	Resultatdisponering				

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Grunde og bygninger	51.713.907	36.991.499	0	0
	Indretning af lejede lokaler	0	826.777	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.140.378	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	51.713.907	39.958.654	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	28.095.612	25.448.039
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	61.780	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	61.780	28.095.612	25.448.039
	Anlægsaktiver i alt	51.713.907	40.020.434	28.095.612	25.448.039
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	31.886.369	0	0
	Varebeholdninger i alt	0	31.886.369	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	375.000	4.052.881	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	3.949.595
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	81.619	0	73.553	0
9	Udskudt skatteaktiv	0	0	42.496	51.118
	Tilgodehavende selskabsskat	348.439	235.612	670.000	22.527
	Andre tilgodehavender	10.048.824	664.444	10.048.824	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	158.143	0	0
8	Tilgodehavender i alt	10.853.882	5.111.080	10.834.873	4.023.240
	Likvide beholdninger	4.495.561	2.151.073	1.341.699	1.694.540
	Omsætningsaktiver i alt	15.349.443	39.148.522	12.176.572	5.717.780
	Aktiver i alt	67.063.350	79.168.956	40.272.184	31.165.819

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	
	Selskabskapital	500.000	500.000	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	14.430.000	0	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	21.797.329	4.823.004
	Overført resultat	20.133.848	21.142.938	14.266.519	18.819.934
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.300.000	2.500.000	2.800.000	0
	Egenkapital i alt	39.363.848	24.142.938	39.363.848	24.142.938
9	Hensættelser til udskudt skat	6.006.979	3.553.759	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	6.006.979	3.553.759	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	19.581.593	20.640.763	0	0
10	Anden gæld	90.000	803.233	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.671.593	21.443.996	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.067.009	1.175.699	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	7.035.183	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.090.875	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.154.309	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	189.047	0
	Gæld til associerede virksomheder	636.394	0	633.711	0
	Deposita	0	5.000	0	0
	Anden gæld	317.527	12.567.197	85.578	7.022.881
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.020.930	30.028.263	908.336	7.022.881
	Gældsforpligtelser i alt	21.692.523	51.472.259	908.336	7.022.881
	Passiver i alt	67.063.350	79.168.956	40.272.184	31.165.819

- 11 Eventualforpligtelser
 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 13 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	0	21.506.262	0	22.006.262
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-363.324	2.500.000	2.136.676
Saldo pr. 31.12.20	500.000	0	0	21.142.938	2.500.000	24.142.938
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	500.000	0	0	21.142.938	2.500.000	24.142.938
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	0	0	0	2.500.000	-2.500.000	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	500.000	0	0	23.642.938	0	24.142.938
Opskrivninger i året	0	14.430.000	0	0	0	14.430.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-3.509.090	4.300.000	790.910
Saldo pr. 31.12.21	500.000	14.430.000	0	20.133.848	4.300.000	39.363.848
Modervirksomhed:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	2.604.661	18.901.601	0	22.006.262
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.218.343	-81.667	0	2.136.676
Saldo pr. 31.12.20	500.000	0	4.823.004	18.819.934	0	24.142.938
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	500.000	0	4.823.004	18.819.934	0	24.142.938
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	14.430.000	0	0	14.430.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.544.325	-4.553.415	2.800.000	790.910
Saldo pr. 31.12.21	500.000	0	21.797.329	14.266.519	2.800.000	39.363.848

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	790.910	2.136.676
14 Reguleringer	2.027.645	4.223.094
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	31.886.369	9.222.420
Tilgodehavender	-5.629.975	765.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-7.154.309	-2.991.277
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-13.985.457	1.781.575
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	7.935.183	15.138.216
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	67.332	55.267
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-390.725	-1.270.850
Betalt selskabsskat	-434.388	-281.026
Pengestrømme fra driften	7.177.402	13.641.607
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.578.523	-2.895.910
Salg af materielle anlægsaktiver	12.100.105	194.355
Salg af værdipapirer og kapitalandele	61.780	0
Pengestrømme fra investeringer	6.583.362	-2.701.555
Betalt udbytte	-2.500.000	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	22.250.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.052.135	-28.802.951
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-7.035.183	-5.810.887
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-828.958	575.086
Pengestrømme fra finansiering	-11.416.276	-11.788.752
Årets samlede pengestrømme	2.344.488	-848.700
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	2.151.073	2.967.964
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	0	31.809
Likvide beholdninger ved årets slutning	4.495.561	2.151.073
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	4.495.561	2.151.073
I alt	4.495.561	2.151.073

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Særlige poster:					
Offentlige tilskud	Andre driftsindtægter	0	59.379	0	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	1.088.503	2.000	0	0
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-983.385	0	-983.385	0
I alt		105.118	61.379	-983.385	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	17.567.237	0	0
Pensioner	250.000	2.538.632	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	477.539	0	0
Andre personaleomkostninger	0	449.660	0	0
I alt	250.000	21.033.068	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	50	0	0
--	---	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Gager til direktion	0	761.382	0	0
Vederlag til bestyrelse	0	300.000	0	0

Vederlag til direktion og bestyrelse	0	1.061.382	0	0
--------------------------------------	---	-----------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.743.487	2.218.343
Tab ved salg af tilknyttede virksomheder	-983.385	0	-983.385	0
I alt	-983.385	0	760.102	2.218.343

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	44.565	74.069
Øvrige finansielle indtægter	67.332	55.267	22.515	228
I alt	67.332	55.267	67.080	74.297

5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	2.544.325	2.218.343
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.300.000	2.500.000	2.800.000	0
Overført resultat	-3.509.090	-363.324	-4.553.415	-81.667
I alt	790.910	2.136.676	790.910	2.136.676

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	48.882.057
Tilgang i året	5.578.523
Afgang i året	-8.554.714
Kostpris pr. 31.12.21	45.905.866
Opskrivninger i året	18.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	18.500.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-11.890.558
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	510.267
Afskrivninger i året	-1.311.668
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-12.691.959
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	51.713.907
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	33.213.907

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.21	20.625.035
Afgang i året	-14.326.752
Kostpris pr. 31.12.21	6.298.283
Opskrivninger pr. 01.01.21	4.823.004
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	800.838
Opskrivninger i året	14.430.000
Årets resultat fra kapitalandele	1.743.487
Opskrivninger pr. 31.12.21	21.797.329
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	28.095.612

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Bohl Ejendomme A/S, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Gertrud Rasks Vej ApS under frivillig likvidation, Aalborg	100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

8. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	8.500.000	406.541	8.500.000	0
--	-----------	---------	-----------	---

9. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.21	3.553.759	3.167.829	-51.118	-51.118
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-1.784.299	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	167.519	385.930	8.622	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	4.070.000	0	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.21	6.006.979	3.553.759	-42.496	-51.118

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.067.009	15.445.190	20.648.602	21.700.737
Anden gæld	0	0	90.000	918.958
I alt	1.067.009	15.445.190	20.738.602	22.619.695

11. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 12.850.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 12.850.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.837 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.714.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.895, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 51.714. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

13. Nærtstående parter

	Koncern	Modervirk- somhed
	31.12.21	31.12.21
	DKK	DKK
Mellemværender		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	-189.047
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	81.619	73.553
Gæld til associerede virksomheder	-636.394	-633.711

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK

14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-1.088.503	-2.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.311.668	2.357.164
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	983.385	0
Finansielle indtægter	-67.332	-55.266
Finansielle omkostninger	390.725	1.270.850
Skat af årets resultat	497.702	652.346
I alt	2.027.645	4.223.094

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter produktionsomkostninger, salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-40	0
Indretning af lejede lokaler	-	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab 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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.