



## Estate Invest A/S

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 33 74 65 71

# Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

---

Peter Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter til årsrapporten	19

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Estate Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 30. juni 2021

### **Direktion**

Peter Nielsen

### **Bestyrelse**

Børge Nielsen  
Formand

Jette Nielsen

Peter Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Estate Invest A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Frederikssund, den 30. juni 2021

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34351

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estate Invest A/S Søfrydvej 10 3300 Frederiksværk  CVR-nr.: 33 74 65 71  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 18. maj 2011  Hjemsted: Halsnæs
<b>Bestyrelse</b>	Børge Nielsen, formand Jette Nielsen Peter Nielsen
<b>Direktion</b>	Peter Nielsen
<b>Revision</b>	LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet P. Nielsen Holding ApS

## Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	61.441	52.025	50.319
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	53.445	44.301	43.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	86.349	36.355	45.385
Resultat før finansielle poster	139.174	80.656	88.818
Balancesum	1.272.906	1.035.770	956.677
Investeringsejendomme	1.195.786	985.831	900.308
Egenkapital	376.209	280.354	227.978
<b>Nøgletal</b>			
Afkastningsgrad	12,1%	8,1%	18,6%
Soliditetsgrad	29,6%	27,1%	23,8%
Forrentning af egenkapital	29,2%	20,6%	45,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og udvikling af fast ejendom, administration af udlejningsejendomme og investering i pantebreve.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på t.kr. 95.855, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 376.209.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på t.kr. 86.349

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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

### Risikoforhold

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

### Miljøforhold

Vi energioptimerer vores ejendomme, når vi laver gennemgribende renoveringer.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Investeringsjendomme***

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

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

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

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

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

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

I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Projektejendomme**

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

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

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Estate Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer

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

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

### Pengestrømsopgørelse

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for selskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>61.441</b>	<b>52.025</b>
Personaleomkostninger	1	-8.415	-7.575
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-201	-149
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>52.825</b>	<b>44.301</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		86.349	36.355
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>139.174</b>	<b>80.656</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.594	312
Finansielle indtægter	2	2.953	706
Finansielle omkostninger	3	-23.925	-23.732
<b>Resultat før skat</b>		<b>119.796</b>	<b>57.942</b>
Skat af årets resultat	4	-23.941	-5.566
<b>Årets resultat</b>		<b>95.855</b>	<b>52.376</b>
Resultatdisponering	5		

## Balance 31. december

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	1.177.982	985.831
Projektejendomme	7	15.401	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	786	533
Indretning af lejede lokaler	7	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.194.169</b>	<b>986.364</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	6.960	5.365
Deposita		120	120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7.080</b>	<b>5.485</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.201.249</b>	<b>991.849</b>
Handelsejendomme		2.518	2.613
<b>Handelsejendomme</b>		<b>2.518</b>	<b>2.613</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.749	2.456
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.361	3.558
Andre tilgodehavender		15.103	14.942
Periodeafgrænsningsposter	9	81	58
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.294</b>	<b>21.014</b>
Værdipapirer	10	18.994	9.455
<b>Værdipapirer</b>		<b>18.994</b>	<b>9.455</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.851</b>	<b>10.839</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>71.657</b>	<b>43.921</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.272.906</b>	<b>1.035.770</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		650	650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.788	4.194
Overført resultat		369.771	275.510
<b>Egenkapital</b>		<b>376.209</b>	<b>280.354</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	66.298	47.784
Andre hensættelser	12	5.163	3.744
<b>Provisions total</b>		<b>71.461</b>	<b>51.528</b>
Bankgæld		11.084	3.316
Gæld til realkreditinstitutter		653.318	556.589
Anden gæld		511	171
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>664.913</b>	<b>560.076</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	33.084	32.402
Bankgæld		18.644	27.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.780	3.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.946	16.105
Selskabsskat		5.114	3.300
Anden gæld		40.414	40.025
Deposita		25.341	20.954
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>160.323</b>	<b>143.812</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>825.236</b>	<b>703.888</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.272.906</b>	<b>1.035.770</b>
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter og ejerforhold	16		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	650	4.194	275.510	280.354
Årets resultat	0	1.594	94.261	95.855
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>650</b>	<b>5.788</b>	<b>369.771</b>	<b>376.209</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	650	3.882	223.446	227.978
Årets resultat	0	312	52.064	52.376
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>650</b>	<b>4.194</b>	<b>275.510</b>	<b>280.354</b>

## Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	8.196	7.375
Andre omkostninger til social sikring	219	200
	<b>8.415</b>	<b>7.575</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	18
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	290	114
Andre finansielle indtægter	2.663	592
	<b>2.953</b>	<b>706</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	882	160
Andre finansielle omkostninger	20.920	17.726
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	2.123	5.846
	<b>23.925</b>	<b>23.732</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.117	3.304
Årets udskudte skat	18.513	1.538
Regulering af skat vedrørende tidligere år	311	724
	<b>23.941</b>	<b>5.566</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>5 Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.594	312
Overført resultat	<u>94.261</u>	<u>52.064</u>
	<u><b>95.855</b></u>	<u><b>52.376</b></u>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	899.019
Tilgang i årets løb	138.057
Afgang i årets løb	-28.843
Overførsler i årets løb	-2.117
Kostpris 31. december 2020	<u>1.006.116</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	86.794
Årets værdireguleringer	86.862
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-1.502
Overførsler i årets løb	-288
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>171.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.177.982</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% t.kr.	Basis t.kr.	0,50 % t.kr.
Afkastprocent	<u>4,90</u>	<u>5,40</u>	<u>5,90</u>
Dagsværdi	<u>1.287.091</u>	<u>1.177.982</u>	<u>1.088.117</u>
Ændring i dagsværdi	<u>109.109</u>	<u>0</u>	<u>-89.865</u>

<b>Interval for anvendte afkastprocenter</b>	<b>Andel af portefølje</b>
Afkastprocent: Over 8,00 % til 10,00 %	2,34 %
Afkastprocent: Over 6,00 % til 7,99 %	54,68 %
Afkastprocent: Over 4,00 % til 5,99 %	42,98 %
<b>Samlet for porteføljen</b>	<b>100 %</b>

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Projekt- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2020	0	1.089	473
Tilgang i årets løb	15.401	454	0
Kostpris 31. december 2020	15.401	1.543	473
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	556	473
Årets afskrivninger	0	201	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	757	473
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>15.401</b>	<b>786</b>	<b>0</b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	1.171	1.171
Kostpris 31. december 2020	1.171	1.171
Værdireguleringer 1. januar 2020	4.195	3.882
Årets resultat	1.594	312
Værdireguleringer 31. december 2020	5.789	4.194
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>6.960</b>	<b>5.365</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Estate Invest 2015 ApS	Halsnæs	100%	6.960	1.594



## Noter

### 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer m.v..

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>10 Værdipapirer</b>		
Aktier	4.774	1.901
Pantebreve	14.220	7.554
	<b>18.994</b>	<b>9.455</b>

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

### 11 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	47.785	46.247
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	18.513	1.538
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b>66.298</b>	<b>47.785</b>

### 12 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2020	3.744	3.334
Hensat i året	1.419	410
<b>Saldo ultimo 31. december 2020</b>	<b>5.163</b>	<b>3.744</b>

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Mellem 1 og 5 år	3.744	3.744
	<b>3.744</b>	<b>3.744</b>

## Noter

### 13 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	9.122	11.821	737	6.534
Gæld til realkreditinstitutter	583.185	685.665	32.347	522.379
Anden gæld	171	511	0	0
	<b>592.478</b>	<b>697.997</b>	<b>33.084</b>	<b>528.913</b>

## Noter

### 14 Eventualforpligtelser

#### Samebskatning

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

#### Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 27 mdr. med en samlet forpligtelse på t.kr. 622.

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

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 685.665, er der givet pant i investeringsejendomme, projektejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.125.371.

Udover den tinglyste prioritetsgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 232.317 i en del af ovenstående investeringsejendomme, projektejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 735.809. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets, tilknyttede virksomheders samt tredjemands engagement med pengeinstitutter.

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

Af de likvide beholdninger indestår t.kr. 3.714 på konti hos Grundejernes Investeringsfond og t.kr. 4.046 på garantikonti i pengeinstitut til sikkerhed for garantier stillet overfor realkreditinstitutter samt for tilknyttede virksomheders og tredjemands engagement med pengeinstitutter.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter.

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

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

## **Noter**

### **16 Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Bestemmende indflydelse**

P. Nielsen Holding ApS, Bakkegårdsvej 20, 320 Helsingør - Moderselskab

#### **Transaktioner**

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

# Penneo

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

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

## Børge Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 07:22:17Z

NEM ID 

## Jette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-894168990924

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 07:32:23Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 12:48:01Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 12:48:01Z

NEM ID 

## Sanne Holm Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-06-30 12:51:45Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-30 12:57:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2WBNF-0MAHI-17YUT-QNYVE-0WEM2-J3A1N

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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