

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### Estate Invest A/S

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

### Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

12. regnskabsår

CVR-nr : 33 74 65 71

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	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2022	18
Balance pr. 31. december 2022	19
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	21
Noter til årsregnskabet	22

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Estate Invest A/S  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 33 74 65 71  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2022

---

**Bestyrelse**

---

Børge Nielsen  
Peter Nielsen  
Jette Nielsen

---

**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

---

**Ejere**

---

P. Nielsen Holding ApS, Frederiksværk

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2022, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. juli 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Peter Nielsen

### I bestyrelsen

Børge Nielsen  
Bestyrelsesformand

Peter Nielsen

Jette Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Estate Invest A/S

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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”. 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for selskabet udgør kr. -60.934.720. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.226.449.618 og en egenkapital på kr. 367.044.162.

Årets resultat har overordnet set ikke været tilfredsstillende grundet det samlede negative resultat. Årsagen hertil er en negativ udvikling af værdien i selskabets investeringsejendomme, hvilket primært skyldes renteudviklingen i markedet. Dog har driften af selskabets investeringsejendomme været yderst tilfredsstillende med et resultat på kr. 54 mio. hvilket er højere end forventet. Stigning i forhold til forventningen skyldes gevinster i forbindelse med omprioritering af realkreditlån.

### Den forventede udvikling

Selskabet 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. 20 mio. til kr. 25 mio. før skat.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For selskabet er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

#### Driftsrisici, herunder lejeindtægter

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

Vedrørende selskabets 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 selskabet 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 selskabet 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.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for en andel af porteføljen ved fastforrentede lån.
- En del af de variabelt forrentede lån rentesikres med renteswap.

Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

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

### **Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer**

#### ***Investeringsjendomme***

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2022 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. -134.038.280.

### ***Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde***

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsjendomme eller til investeringsjendomme.

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

### ***Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet***

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

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

### **Miljøforhold**

Selskabet 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 selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2022.

**Hoved- og nøgletaloversigt for selskabet:**

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

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	85.661.160	82.978.379	61.441.239	52.025.000	50.319.267
Resultat af ordinær primær drift	-80.796.795	60.257.365	139.752.671	80.656.000	88.817.776
Resultat af finansielle poster	9.845.627	-25.688.901	-21.549.612	-23.026.000	-16.996.346
Årets resultat	-60.934.720	26.956.954	95.855.495	52.376.000	51.931.378
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.226.449.618	1.281.269.541	1.272.903.796	1.035.770.000	956.677.442
Investeringer i materielle anlægsaktiver	75.348.698	26.773.716	153.911.363	63.361.000	96.661.549
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.127.103.764	1.207.214.020	1.193.375.532	985.831.000	900.307.527
Egenkapital	367.044.162	413.596.864	376.209.247	280.354.000	227.978.043
Realkredit/Bankgæld	700.138.924	695.088.711	716.136.338	619.573.000	601.760.236
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	29,93%	32,28%	29,56%	27,07%	23,83%
Gældrute/Ejd.værdi	62,12%	57,58%	60,01%	62,85%	66,84%
Egenkapitalforrentning	-15,61%	6,83%	29,20%	20,61%	45,56%

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.

Gældrute/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernregnskabet for P. Nielsen Holding ApS cvr nr. 26 83 60 58 og derfor kan udelades.

### Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 112

Da selskabet selv er en dattervirksomhed af en højere modervirksomhed udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### 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 og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter salg af selskabets ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter omfatter ligeledes modtagne refusioner vedrørende lønninger.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv. Samt byggeomkostninger vedrørende udført arbejde.

### 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.

### Afskrivninger 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 inve:	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 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 består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme og værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders 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 indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Balancen

### Anlægsaktiver

#### 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.

#### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsørene.

## Anvendt regnskabspraksis

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 lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

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

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

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

### **Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)**

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

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervslejen. Omkostninger tilknyttet erhvervslejen 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 resultatopførelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

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

### **Aktiverede renter**

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil under "Andre hensatte forpligtelser".

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 tilgodehavender

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

Deposita måles til kostpris.

### Omsætningsaktiver

#### Varebeholdninger

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **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**

Andre 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.

#### **Gældsforpligtelser**

##### **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 nominel restgæld.

##### **Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>85.661.160</b>	82.410.368
1 Personaleomkostninger	<b>-12.262.025</b>	-10.262.331
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<b>-544.940</b>	-293.364
Andre driftsomkostninger	<b>-17.867.624</b>	-24.537.849
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>-135.783.366</b>	12.940.541
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-80.796.795</b>	60.257.365
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>562.550</b>	11.922
3 Andre finansielle indtægter	<b>29.328.832</b>	980.313
4 Andre finansielle omkostninger	<b>-19.483.205</b>	-26.669.214
<b>Resultat før skat</b>	<b>-70.388.618</b>	34.580.386
Skat af årets resultat	<b>9.453.898</b>	-7.623.432
5 <b>Årets resultat</b>	<b>-60.934.720</b>	26.956.954

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	<b>1.111.703.192</b>	1.191.813.448
7	<b>2.283.320</b>	1.130.346
8	<b>15.400.572</b>	15.400.572
	<b>1.129.387.084</b>	1.208.344.366
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
9	<b>7.534.180</b>	6.971.630
10	<b>120.000</b>	120.000
	<b>7.654.180</b>	7.091.630
	<b>1.137.041.264</b>	1.215.435.996
<b>Omsætningsaktiver</b>		
11		
	<b>2.517.857</b>	2.517.857
	<b>2.517.857</b>	2.517.857
<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>2.527.397</b>	5.076.925
	<b>19.849.830</b>	23.624.842
12	<b>153.179</b>	101.210
	<b>22.530.406</b>	28.802.977
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	<b>40.293.863</b>	29.665.202
	<b>40.293.863</b>	29.665.202
<b>Likvide beholdninger</b>		
	<b>24.066.228</b>	4.847.509
	<b>24.066.228</b>	4.847.509
	<b>89.408.354</b>	65.833.545
	<b>1.226.449.618</b>	1.281.269.541

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
13 Virksomhedskapital	650.268	650.268
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.363.180	5.800.630
15 Overført overskud eller underskud	360.030.714	407.145.966
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>367.044.162</b>	<b>413.596.864</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
16 Hensættelser til udskudt skat	40.294.119	67.472.041
17 Andre hensatte forpligtigelser	6.949.540	6.101.375
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>47.243.659</b>	<b>73.573.416</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
18 Gæld til kreditinstitutter	660.681.968	650.047.468
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.148.878	26.165.295
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.275.765	39.737.529
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikri	8.838.218	13.536.544
19 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>740.944.829</b>	<b>729.486.836</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	39.843.600	45.041.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.899.195	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.876.772	4.202.542
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikri	21.597.401	15.368.640
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>71.216.968</b>	<b>64.612.425</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>812.161.797</b>	<b>794.099.261</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.226.449.618</b>	<b>1.281.269.541</b>
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
23 Særlige poster		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført overskud eller underskud</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
<b>i kr. 1.000</b>				
<b>Egenkapital primo - pr. 01.01.2022</b>	<b>650</b>	<b>5.800</b>	<b>407.147</b>	<b>413.597</b>
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	563	0	563
Årets overførte resultat	0	0	-61.498	-61.498
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	14.382	14.382
<b>Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022</b>	<b><u>650</u></b>	<b><u>6.363</u></b>	<b><u>360.031</u></b>	<b><u>367.044</u></b>

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>	
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
<b>Personalemkostninger sidste år</b>	
Lønninger	9.889.123
Pensioner	0
Andre omkostninger til social sikring	373.208
<b>Personalemkostninger sidste år i alt</b>	<b>10.262.331</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	25
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-136.491.981
Dagsværdiregulering af værdipapir, omkostning	-1.020.619
Dagsværdiregulering af pantebreve, indtægt	3.474.320
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>-134.038.280</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 36	
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 396	
<b>5 Årets resultat</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	562.550
Overført overskud eller underskud	-61.497.270
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>-60.934.720</b>

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>6 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris, primo	1.007.700.807
Kostpris, primo regulering	-73.630.949
Tilgang i årets løb	75.348.698
Afgang i årets løb	-18.966.973
Kostpris i alt	<u>990.451.583</u>
Værdiregulering, primo	184.112.641
Værdiregulering, primo regulering	73.630.949
Årets værdiregulering	-125.500.936
Tilbageført værdiregulering ved afgang	-10.991.045
Værdireguleringer i alt	<u>121.251.609</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<u><u>1.111.703.192</u></u>

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
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%



## Noter til årsregnskabet

**2022**

**Note**

*Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
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%

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
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>4.289.818</b>
Af-/nedskrivninger, primo	<b>-1.509.893</b>
Af-/nedskrivninger, afhændede anlægsaktiver	<b>48.335</b>
Årets af-/nedskrivninger	<b>-544.940</b>
Afskrivninger i alt	<b>-2.006.498</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>2.283.320</b>

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>		
<b>8 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>			
Kostpris, primo	15.400.572		
Kostpris i alt	<u>15.400.572</u>		
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<u><u>15.400.572</u></u>		
 <b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kospris, primo	1.171.000		
Kostpris i alt	<u>1.171.000</u>		
Værdiregulering, primo	5.800.630		
Resultatandel	562.550		
Værdireguleringer i alt	<u>6.363.180</u>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><u>7.534.180</u></u>		
Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk	562.550	7.534.180	100%
 <b>10 Andre tilgodehavender</b>			
Depositum			120.000
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>			<u><u>120.000</u></u>
 <b>11 Omsætningssaktiver</b>			
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 6.950 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.			
 <b>12 Periodeafgrænsningsposter</b>			
Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr 153 vedrører forudbetalte forsikringer.			
 <b>13 Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital, primo			650.268
<b>Virksomhedskapital i alt</b>			<u><u>650.268</u></u>

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	
Reserve, primo	5.800.630
Årets regulering	562.550
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	<b>6.363.180</b>
<b>15 Overført overskud eller underskud</b>	
Overført resultat, primo	407.145.966
Årets overførte resultat	-61.497.270
Årets ændring finansielle kontrakter	14.382.018
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>	<b>360.030.714</b>
<b>16 Hensættelser til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	67.472.041
Årets ændring i udskudt skat	-27.177.922
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>40.294.119</b>
<b>17 Andre hensatte forpligtelser</b>	
Andre hensættelser, primo	6.101.375
Årets ændring til andre hensættelser	848.165
<b>Andre hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.949.540</b>
<b>18 Gæld til kreditinstitutter</b>	
Selskabet 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).	
<b>19 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld til Kreditinstuttter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 560.956	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 27.149	
Langfristet gæld til 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. 0	

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<p><b>20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring t.kr. 21.597, heraf udgør selskabsskat t.kr. 17.706 og specificeres:</b></p> <p>Selskabsskat, primo <span style="float: right;">6.439.466</span></p> <p>Skat af årets resultat <span style="float: right;">17.724.024</span></p> <p>Udbytteskat <span style="float: right;">-17.555</span></p> <p>Restskat <span style="float: right;">-6.439.465</span></p> <p>Selskabsskat i alt <span style="float: right; border-top: 1px solid black;"><b>17.706.470</b></span></p> <p><b>Skyldig selskabsskat i alt <span style="float: right; border-top: 3px double black;"><b>17.706.470</b></span></b></p>	
<p><b>21 Sikkerheder og pantsætninger</b></p> <p>Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 654.000 har pant t.kr. 874.411 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.129.622</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 22.172 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 159.602 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 660.438</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 10.369 er der stillet sikkerhed med selskabet værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssigværdi udgør t.kr. 3.527</p>	
<p><b>22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b></p> <p><b>Andre eventualforpligtelser:</b></p> <p>Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 1.620. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>	
<p><b>23 Særlige poster</b></p> <p>I regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" indgår t.kr. 22.357 som kursgevinst ved låneomlægning.</p>	