

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 2021

11. regnskabsår

CVR-nr : 33 74 65 71

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 19. juli 2022
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	10
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2021	16
Balance pr. 31. december 2021	17
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	19
Noter til årsregnskabet	20

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Estate Invest A/S
Søfrydvej 10
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 33 74 65 71
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2021

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2021, omfattende ledelsespåtegning, 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 19. juli 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2021 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 19. juli 2022
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. 26.956.954. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.281.269.541 og en egenkapital på kr. 413.596.864.

Årets resultat er på niveau med tidligere forventning og anses derfor for tilfredsstillende.

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 2022 vil være på niveau kr. 35 mio. til kr. 40 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 bidragsatser og bankmarginale, 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.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsjendomme 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 2021 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 12.940.541.

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 handelsejendomme 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 aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsjendomme.

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

Corona

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark. Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

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 2021.

Hoved- og nøgletaloversigt for selskabet:

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	82.978.379	61.441.239	52.025.000	50.319.267	44.421.422
Resultat af ordinær primær drift	60.257.365	139.752.671	80.656.000	88.817.776	62.589.901
Resultat af finansielle poster	-25.688.901	-21.549.612	-23.026.000	-16.996.346	-9.989.868
Årets resultat	26.956.954	95.855.495	52.376.000	51.931.378	41.457.955
Balance					
Balancesum	1.281.269.541	1.272.903.796	1.035.770.000	956.677.442	887.857.618
Investeringer i materielle anlægsaktiver	26.773.716	153.911.363	63.361.000	96.661.549	52.493.029
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.207.214.020	1.193.375.532	985.831.000	900.307.527	834.562.600
Egenkapital	413.596.864	376.209.247	280.354.000	227.978.043	176.046.665
Realkredit/Bankgæld	695.088.711	716.136.338	619.573.000	601.760.236	606.176.923
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	32,28%	29,56%	27,07%	23,83%	19,83%
Gældrute/Ejd.værdi	57,58%	60,01%	62,85%	66,84%	72,63%
Egenkapitalforrentning	6,83%	29,20%	20,61%	25,71%	23,92%

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 udførelse.

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 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

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

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 invei	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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

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

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 resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investerings ejendomme.

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 anskaffelseskostprisen 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

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

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 skattetilgodehavende

Aktuel skattetilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2021

<u>Note</u>	2021	2020
Bruttofortjeneste	82.978.379	61.441.239
1 Personaleomkostninger	-10.830.342	-8.414.899
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-293.364	-200.649
Andre driftsomkostninger	-24.537.849	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>12.940.541</u>	<u>86.926.980</u>
Resultat af primær drift	60.257.365	139.752.671
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.922	1.594.350
3 Andre finansielle indtægter	980.313	2.375.012
4 Andre finansielle omkostninger	<u>-26.669.214</u>	<u>-23.924.624</u>
Resultat før skat	34.580.386	119.797.409
Skat af årets resultat	<u>-7.623.432</u>	<u>-23.941.914</u>
5 Årets resultat	<u>26.956.954</u>	<u>95.855.495</u>

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	2021	2020
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6	1.191.813.448	1.177.974.960
7	1.130.346	786.680
8	15.400.572	15.400.572
	1.208.344.366	1.194.162.212
Finansielle anlægsaktiver		
9	6.971.630	6.959.708
10	120.000	120.000
	7.091.630	7.079.708
	1.215.435.996	1.201.241.920
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
	2.517.857	2.517.857
	2.517.857	2.517.857
Tilgodehavender		
	5.076.925	4.749.120
	0	1.958.000
	23.624.842	30.509.391
	101.210	81.361
	28.802.977	37.297.872
Værdipapirer og kapitalandele		
	29.665.202	18.993.485
	29.665.202	18.993.485
Likvide beholdninger		
	4.847.509	12.852.662
	4.847.509	12.852.662
11	65.833.545	71.661.876
	1.281.269.541	1.272.903.796

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	2021	2020
Egenkapital		
12 Virksomhedskapital	650.268	650.268
13 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.800.630	5.788.708
14 Overført overskud eller underskud	407.145.966	369.770.271
Egenkapital i alt	413.596.864	376.209.247
Hensatte forpligtigelser		
15 Hensættelser til udskudt skat	67.472.041	66.297.666
Andre hensatte forpligtigelser	6.101.375	5.163.285
Hensatte forpligtigelser i alt	73.573.416	71.460.951
Langfristede gældsforpligtigelser		
16 Gæld til kreditinstitutter	650.047.468	664.407.782
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.165.295	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.737.529	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	13.536.544	511.000
17 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	729.486.836	664.918.782
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	45.041.243	51.728.556
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	25.341.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.202.542	3.779.579
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	33.946.085
18 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	15.368.640	17.574.249
Periodeafgrænsningsposter	0	27.945.208
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	64.612.425	160.314.816
Gældsforpligtigelser i alt	794.099.261	825.233.598
Passiver i alt	1.281.269.541	1.272.903.796
19 Sikkerheder og pantsætninger		
20 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
21 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	<u>Virksomheds kapital</u>	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	<u>Overført overskud eller underskud</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
i kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2021	650	5.788	369.771	376.209
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	12	0	12
Årets overførte resultat	0	0	26.945	26.945
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	10.431	10.431
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021	<u>650</u>	<u>5.800</u>	<u>407.147</u>	<u>413.597</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	9.898.523
Andre omkostninger til social sikring	931.819
Personaleomkostninger i alt	10.830.342
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	25
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	8.218.641
Andre omkostninger til social sikring	196.258
Personaleomkostninger sidste år i alt	8.414.899
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	20
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	12.246.641
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	693.900
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	12.940.541
3 Andre finansielle indtægter	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 586.	
4 Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 470.	
5 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.922
Overført overskud eller underskud	26.945.032
Årets resultat i alt	26.956.954

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
6 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	1.006.108.960
Tilgang i årets løb	26.132.628
Afgang i årets løb	-24.540.781
Kostpris i alt	<u>1.007.700.807</u>
Værdiregulering, primo	171.866.000
Årets værdiregulering	50.510.798
Tilbageført værdiregulering ved afgang	-38.264.157
Værdireguleringer i alt	<u>184.112.641</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>1.191.813.448</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. 850 - kr. 860	2,50%
Nordjylland	Sekundær	kr. 310 - kr. 790	5,00-7,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 440 - kr. 1.260	7,00-8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 270 - kr. 1.100	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 350 - kr. 1.110	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 590 - kr. 1.150	1,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 540 - kr. 1.410	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 470 - kr. 1.690	5,50-7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 930 - kr. 1.880	5,50-7,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 960 - kr. 2.210	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 950 - kr. 2.200	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 450 - kr. 970	5,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 340 - kr. 950	5,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 310 - kr. 790	5,00-7,00%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Aarhus	Sekundær	kr. 540 - kr. 550	6,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 369 - kr. 971	7,00-8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 284 - kr. 2.295	6,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 729 - kr. 2.450	5,00%

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>		
<i>Kontorejendomme</i>			
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Fyn	Sekundær	kr. 275 - kr. 680	8,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 3.620 - kr. 3.630	8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 250 - kr. 1.680	5,50-7,00%
Forstæder Nord	Sekundær	kr. 360 - kr. 1.590	5,00%
Forstæder Syd	Sekundær	kr. 125 - kr. 770	5,00-7,00%
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris, primo			2.016.545
Tilgang i årets løb			641.088
Afgang i årets løb			-17.394
Kostpris i alt			<u>2.640.239</u>
Af-/nedskrivninger, primo			-1.229.865
Af-/nedskrivninger, afhændede anlægsaktiver			13.336
Årets af-/nedskrivninger			-293.364
Afskrivninger i alt			<u>-1.509.893</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt			<u><u>1.130.346</u></u>
8 Investeringsejendomme under udførelse			
Kostpris, primo			15.400.572
Kostpris i alt			<u>15.400.572</u>
Investeringsejendomme under udførelse i alt			<u><u>15.400.572</u></u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>								
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder									
Kospris, primo	1.171.000								
Kostpris i alt	<u>1.171.000</u>								
Værdiregulering, primo	5.788.708								
Resultatandel	11.922								
Værdireguleringer i alt	<u>5.800.630</u>								
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.971.630</u>								
Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:									
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: center;">Resultat</th> <th style="text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: center;">11.922</td> <td style="text-align: center;">6.971.630</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk	11.922	6.971.630	100%
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel						
Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk	11.922	6.971.630	100%						
10 Andre tilgodehavender									
Depositum	120.000								
Andre tilgodehavender i alt	<u>120.000</u>								
11 Omsætningssaktiver									
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.									
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.									
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 10.603 efter 1 år.									
12 Virksomhedskapital									
Anpartskapital, primo	650.268								
Virksomhedskapital i alt	<u>650.268</u>								
13 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode									
Reserve, primo	5.788.708								
Årets regulering	11.922								
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	<u>5.800.630</u>								

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
14 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	369.770.271
Årets overførte resultat	26.945.032
Årets ændring finansielle kontrakter	10.430.663
Overført overskud eller underskud i alt	407.145.966
15 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	66.297.666
Årets ændring i udskudt skat	1.174.375
Hensættelser til udskudt skat i alt	67.472.041
16 Gæld til kreditinstitutter	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -17.515. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -767), 2026 (t.kr. -1.551), 2038 (t.kr. -10.135) og 2045 (t.kr. -5.061).	
17 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 520.684.	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 26.165.	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
18 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 15.368.640, heraf udgør selskabsskat kr. 6.439.466 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	5.113.669
Skat af årets resultat	6.449.057
Udbytteskat	-9.591
Restskat	-5.113.669
Selskabsskat i alt	6.439.466
Skyldig selskabsskat i alt	6.439.466

Noter til årsregnskabet

2021

Note

19 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 659.771 har pant t.kr. 1.195.789 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.209.732.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 18.227 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 154.597 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.209.732.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 7.622 er der stillet sikkerhed med selskabet værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssigværdi udgør t.kr. 8.504

Selskabet har overfor tilknyttede selskabers pengeinstitutter, hvor den samlede gæld udgør t.kr.7.622 , deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 9.570 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 33.666

20 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

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. 1.292. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

21 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Nielsen

Som Direktør
På vegne af Estate Invest A/S
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2022 kl.: 10:32:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Estate Invest A/S
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2022 kl.: 10:32:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Nielsen

Som Dirigent
På vegne af Estate Invest A/S
PID: 9208-2002-2-948827900628
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2022 kl.: 10:32:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Børge Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Estate Invest A/S
PID: 9208-2002-2-429487451741
Tidspunkt for underskrift: 26-07-2022 kl.: 18:07:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jette Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Estate Invest A/S
PID: 9208-2002-2-894168990924
Tidspunkt for underskrift: 26-07-2022 kl.: 18:11:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2022 kl.: 14:35:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ab64e83PWTyJ248103469