

# **NærHeden P/S**

NærHeden P/S

Kongelysvej 2

2640 Hedehusene

CVR-nr. 35 23 48 96

Årsrapport for 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 28.4.2022**

Anna Hygum Clausen  
Dirigent

Årsrapporten indeholder 21 sider

## Indhold

Påtegninger .....	2
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Selskabsoplysninger .....	6
Hoved – og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Årsregnskab for 2021 .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15
Egenkapitalopgørelse .....	17
Pengestrømsopgørelse .....	18
Noter .....	19

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2021 for NærHeden P/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2022

Direktion:

Ole Møller

Bestyrelse:

Carsten Koch  
*Formand*

Michael Ziegler

Peter Cederfeld

Peter Hamborg Faarbæk

Anne Mette Rahbæk Warburg

# Påtegninger

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NærHeden P/S

### Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NærHeden P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 31. januar 2022  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
mne21328

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## Selskabsoplysninger

NærHeden P/S  
Kongelysvej 2  
2640 Hedehusene

Telefon: 70 11 66 66

CVR. nr.	35 23 48 96
Stiftet	29. april 2013
Hjemsted	Høje-Taastrup
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Ejerskab	50 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS, Jarmers Plads 2, 1551 København V 50 % af aktierne ejes af Høje-Taastrup Kommune, Bygaden 2, 2630 Taastrup

### Bestyrelse

Carsten Koch (formand)  
Michael Ziegler  
Peter Cederfeld  
Peter Hamborg Faarbæk  
Anne Mette Rahbæk Warburg

### Direktion

Ole Møller

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2022.

## Hoved – og nøgletal

<u>Beløb i mio. kr.</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets nettoomsætning	505,5	155,9	149,4	25,2	22,4
Resultat af ordinær primær drift	91,8	5,1	-13,0	-10,6	-16,2
Resultat af finansielle poster	-1,9	-0,4	-1,0	0,0	0,0
Årets resultat	89,9	4,8	-14,0	-10,6	-16,2
Balancesum	194,2	215,9	317,1	239,1	206,4
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Egenkapital	34,3	178,4	173,7	187,7	198,3
Egenkapitalandel af balancesum i %	17,7%	82,7%	54,8%	78,5%	96,1%



## Ledelsesberetning

### Formål og engagement

NærHeden P/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet 29. april 2013.

Selskabets formål er at foretage byudvikling over de næste ca. 7 år på et tidligere ubebygget område placeret i Hedehusene nær København. Den overordnede vision er, at NærHeden P/S skal være et forbillede for fremtidens forstad og en central driver for udviklingen af Hedehusene med mulighed for høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Fuldt udbygget vil byen rumme omkring 7 - 8.000 indbyggere.

### Organisation

NærHeden P/S ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand udefra og to repræsentanter fra hver af ejerne Høje-Taastrup Kommune og Arealudvikling ApS. I det daglige ledes NærHeden P/S af en projektdirektør med et sekretariat bestående af to medarbejdere.

### Byudvikling

Hovedopgaven for NærHeden P/S har i 2021 været at fortsætte med realisering af bydelen ud fra den samlede udviklingsplan, der blev afsluttet og vedtaget ultimo 2015 og revideret primo 2019. Salget af storparceller og gennemførelse af byggemodning, der begyndte i 2016, har gennem 2021 ledt til et betydeligt salg af byggeretter og en stor byggemodningsaktivitet.

Selskabet har i årets løb overdraget hele den østlige halvdel af Nærheden til FB Gruppen A/S og en storparcel i den vestlige del til selskabet FBSM Teglbakken ApS. I 2022 overdrages en storparcel til AG Gruppen A/S. Med undtagelse af enkelte mindre storparceller er der herefter udsolgt af byggeretter i bydelen.

NærHeden P/S har i 2021 gennemført sjette etape af byggemodning med veje, forsynsledninger, grønne anlæg mm. samt færdiggjort en Skolepark og et Kvarterhus, ligesom et parkeringshus er under opførelse.

### Økonomi

Årets resultat for NærHeden P/S udgjorde et overskud på 89.887 tkr. mens egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgjorde 34.336 tkr. Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For 2022 er der budgetteret med et overskud i niveauet 20-25 mio. kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme over projektets forventede løbetid med den usikkerhed der naturligt følger af en så lang tidshorizont.

## Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

## Forskning og udvikling

Selskabet udfører ikke forsknings- og udviklingsaktivitet i traditionel forstand men tilstræber løbende at udbygge og videreudvikle den opbyggede viden vedrørende byudviklingsprojektet og etableringer og byggerier på de udviklede områder.

## Eksternt miljø

I forbindelse med selskabets byudvikling af området i Hedehusene er det selskabets ambition at reducere påvirkningen af miljøet i størst muligt omfang. Dette omfatter ud over en løbende vurdering og evaluering af selskabets egne aktiviteter i forbindelse med byudvikling og byggemodning også konkrete vurderinger og initiativer i forbindelse med dialog og salgsprocesser vedrørende salg af konkrete byggefeltter til kunder, herunder drøftelser omkring kravsspecifikationer mv. Arbejdet omfatter blandt andet vurderinger i relation til påvirkning af vandmiljø, jordforurening, luftforurening, støjforurening mv.

## Vidensressourcer

Der er i selskabet og hos selskabets medarbejdere opbygget betydelige vidensressourcer vedrørende byudviklingsprojekter og det tætte samarbejde med interessenter i denne forbindelse, hvilket er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte positive udvikling. For til stadighed at kunne levere by- og projektudvikling af høj kvalitet samt sikre projektets videre udvikling er det således væsentligt, at selskabet fortsat kan fastholde og rekruttere motiverede og dygtige medarbejdere med særlige kompetencer inden for dette særlige område.

## Efterfølgende begivenheder

På ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 3. december 2021 blev det besluttet at nedsætte selskabskapitalen fra t.kr. 42.135 til t.kr. 1.000. Grundet proklamafristen først udløb d. 18. januar 2022 kan kapitalnedsættelsen ikke medtages i årsrapporten for 2021, men først i regnskabsåret 2022.

Der er efter kalenderårets afslutning, bortset fra ovennævnte, ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. I overensstemmelse med selskabets formål pågår der løbende forhandlinger om fremtidige salg af arealer, der vil påvirke årsregnskabet for de kommende år. Der er kun få ledige arealer tilbage i bydelen.

## Årsregnskab for 2021

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NærHeden P/S for perioden 1. januar – 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealisationsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme over projektets forventede løbetid med den usikkerhed der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter solgte arealer, som indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, når der foreligger bindende salgsaftale, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles eksklusiv afgifter.

Ved indgåelse af salgsaftaler kan der forekomme genberegning af salgssummen, såfremt antallet af endelige etagemeter ændres.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder indtægter vedrørende bortforpagtning af dele af arealerne i området samt lejeindtægter vedrørende udlejning af grunde og bygninger til tredjemand.

### **Andre eksterne omkostninger**

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger og IT-omkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter. Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af periodens resultat**

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3-5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### **Beholdning af arealer**

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet til udvikling og videresalg.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, herunder de indkøbte konsulent- og entreprenørydelser samt de personaleomkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende vurdering af, om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationsevnen. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives arealerne til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til resterende byggemodning vedrørende solgte arealer, parkeringstilskud samt parkeringsprojekt, hvor den endelige projektsum og tidspunkt for afholdelse af omkostningen er usikker, men hvor selskabet har påtaget sig en kontraktlig eller faktisk forpligtelse til at foretage arbejdet.

## Gældsforpligtelser

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

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Nærheden P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for regnskabsperioden samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i periodens resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

## Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal ud over egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

### Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

## Resultatopgørelse

Beløb i tusind kr.	Note	2021	2020
Nettoomsætning		505.500	155.938
Vareforbrug		-406.059	-143.554
Andre driftsindtægter		1.057	1.011
Andre eksterne omkostninger		-7.870	-7.252
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>92.628</b>	<b>6.143</b>
Personaleomkostninger	1	-837	-965
Afskrivninger	4	0	-36
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>91.791</b>	<b>5.142</b>
Finansielle indtægter	2	0	755
Finansielle omkostninger	3	-1.904	-1.133
<b>Årets resultat</b>		<b>89.887</b>	<b>4.764</b>

## Balance

(Beløb i tusind kr.)

AKTIVER	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver i alt</b>	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Beholdning af arealer</b>	5	<u>0</u>	<u>130.592</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg		1.235	6.987
Andre tilgodehavender		1.063	610
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>2.298</u>	<u>7.597</u>
Likvide beholdninger		191.866	77.670
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>194.164</u>	<u>215.859</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>194.164</u>	<u>215.859</u>



## Balance

(Beløb i tusind kr.)

<b>PASSIVER</b>	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		42.135	42.135
Overført resultat		-7.799	136.315
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>34.336</b></u>	<u><b>178.450</b></u>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	7	148.981	28.868
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<u><b>148.981</b></u>	<u><b>28.868</b></u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.659	3.229
Anden gæld		188	398
Gæld til associerede virksomheder		0	4.914
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u><b>10.847</b></u>	<u><b>8.541</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>194.164</b></u>	<u><b>215.859</b></u>
<b>Resultatdisponering</b>	6		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		
<b>Nærtstående parter</b>	10		
<b>Ejerforhold</b>	11		

## Egenkapitalopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	42.135	131.551	173.686
Overført jf. resultatdisponeringen	0	4.764	4.764
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>42.135</b>	<b>136.315</b>	<b>178.450</b>
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	-234.000	-234.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	89.887	89.887
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>42.135</b>	<b>-7.799</b>	<b>34.336</b>

### Selskabskapitalen

Selskabskapitalen udgør 42.135.000 kr. fordelt på aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

### Bevægelsen på selskabskapitalen de seneste fem år, i hele kroner:

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

## Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Periodens resultat	89.887	4.764
Afskrivninger	0	36
Ændring i arealer	130.592	110.563
Ændring i hensatte forpligtelser	120.112	-11.012
Ændring i driftskapital	12.519	21.441
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b><u>353.110</u></b>	<b><u>125.792</u></b>
Udbetalt udbytte	-234.000	0
Ændring i gæld til associerede virksomheder	-4.914	-86.447
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-238.914</u></b>	<b><u>-86.447</u></b>
Periodens pengestrøm	114.196	39.345
Likvider, primo	<u>77.670</u>	<u>38.325</u>
<b>Likvider, ultimo</b>	<b><u><u>191.866</u></u></b>	<b><u><u>77.670</u></u></b>

## Noter

(Beløb i tusind kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.910	3.130
Pensioner	147	218
Andre omkostninger til social sikring	3	5
Øvrige personaleomkostninger	727	1.073
Aktiveret løn og gager mv.	-2.950	-3.461
	<u><b>837</b></u>	<u><b>965</b></u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>3</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u><b>2.004</b></u>	<u><b>1.832</b></u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 er vederlag til direktion og bestyrelse slået sammen.		
Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af beholdning af arealer.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>755</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>755</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger	-1.885	-295
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	-833
Øvrige finansielle omkostninger	-19	-5
	<u><b>-1.904</b></u>	<u><b>-1.133</b></u>

## Noter

(Beløb i tusind kr.)

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	901	901
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
kostpris ultimo	<u>901</u>	<u>901</u>
Afskrivninger primo	901	865
Tilgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>36</u>
Afskrivninger ultimo	<u>901</u>	<u>901</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Afskrives over</b>	<b>3 - 5 år</b>	<b>3-5 år</b>

### 5 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2024.

### 6 Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte	234.000	0
Overført resultat	-144.113	4.764
	<u><b>89.887</b></u>	<u><b>4.764</b></u>

### 7 Hensatte forpligtelser

Hensættelse vedr. forpligtelse til byggemodning på solgte arealer	112.290	0
Hensættelse vedr. forpligtelse til etablering af parkeringsprojekt	36.692	28.868
	<u><b>148.981</b></u>	<u><b>28.868</b></u>

## Noter

(Beløb i tusind kr.)

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med indgåelsen af salgsaftaler påtaget sig eventualforpligtelser vedrørende eventuelle geotekniske- og forureningsrelaterede forhold.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### 10 Nærtstående parter

Selskabets komplementar er: Komplementarselskabet NærHeden A/S, CVR nr. 35 23 39 62, hjemsted: Høje-Taastrup.

### 11 Ejerforhold

Følgende aktionærer er registreret i selskabets aktionærfortegnelse som ejede mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Arealudvikling ApS  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

Høje-Taastrup Kommune  
Bygaden 2  
2630 Taastrup