



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**P/S PKAE EJENDOM**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 15. april 2021

---

Anders Mejlholm Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Anvendt regnskabspraksis.....	22-25

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
<b>Direktion</b>	Asger Enggaard
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet PKA AE ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for P/S PKAE Ejendom.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. april 2021

Direktion:

---

Asger Enggaard

Bestyrelse:

---

Nikolaj Stampe  
Formand

---

Michael Nellemann Pedersen

---

Asger Enggaard

---

Anders Mejlholm Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne af P/S PKAE Ejendom*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 15. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	96.680	67.452	36.780	27.859	9.805
Resultat af primær drift.....	92.885	64.981	35.989	27.531	9.506
Finansielle poster, netto.....	-44.146	-79.914	-25.955	-15.931	-5.259
Årets resultat.....	99.916	524	35.628	11.595	4.093
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	3.998.127	3.456.001	2.599.250	892.955	1.051.220
Egenkapital.....	457.154	353.292	499.515	170.597	154.108
<b>Pengestrømme</b>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-735.226	-800.981	-1.465.536	-135.994	-494.436
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	11,4	10,2	19,2	19,1	14,7
Egenkapitalforrentning.....	24,7	0,1	10,6	7,1	2,9

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: 
$$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning: 
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Koncernen og selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og selskabets aktivitet har været stigende og bidrager til et øget driftsresultat og resultat. Årets resultat er desuden positivt påvirket af kursgevinster ved låneomlægninger.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af koncernen og selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Udviklingen i aktivitet og indtjening i året følger ledelsens forventninger.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

### Finansielle risici

Koncernen og selskabets påvirkes af renteutviklingen i samfundet. Risikoen for stigende renteniveau afdækkes delvist via renteswaps, der sikrer en fast rente.

### Forventninger til fremtiden

I 2021 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og der forventes stigende aktivitet og øget driftsresultat.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Koncernen		Morderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>96.680</b>	<b>67.452</b>	<b>87.166</b>	<b>63.340</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.795	-2.471	-3.559	-2.471
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>92.885</b>	<b>64.981</b>	<b>83.607</b>	<b>60.869</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		51.177	15.457	46.017	15.457
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	11.614	2.872
Andre finansielle indtægter.....	2	44.998	46	45.530	106
Andre finansielle omkostninger.....	3	-89.144	-79.960	-86.852	-78.780
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	4	<b>99.916</b>	<b>524</b>	<b>99.916</b>	<b>524</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Projektejendomme.....		799.740	635.264	0	0
Investeringsjendomme.....		2.535.400	1.974.616	2.211.000	1.874.500
Investeringsjendomme under opførelse.....		554.535	715.479	554.535	715.479
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		671	275	671	275
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.890.346</b>	<b>3.325.634</b>	<b>2.766.206</b>	<b>2.590.254</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder....		0	0	369.765	237.297
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>369.765</b>	<b>237.297</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.890.346</b>	<b>3.325.634</b>	<b>3.135.971</b>	<b>2.827.551</b>
Handelsejendomme.....		90.459	103.066	90.459	103.066
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>90.459</b>	<b>103.066</b>	<b>90.459</b>	<b>103.066</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.610	4.552	1.511	4.552
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	130.438	1.781
Andre tilgodehavender.....		7.376	5.777	4.637	5.776
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.986</b>	<b>10.329</b>	<b>136.586</b>	<b>12.109</b>
Likvide beholdninger.....		8.336	16.972	6.592	16.094
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>107.781</b>	<b>130.367</b>	<b>233.637</b>	<b>131.269</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.998.127</b>	<b>3.456.001</b>	<b>3.369.608</b>	<b>2.958.820</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....	7	665.300	595.300	665.300	595.300
Dagsværdireserve for regnskabs- mæssig sikring.....		-66.054	0	-66.054	0
Overført overskud.....		-142.092	-242.008	-142.092	-242.008
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>457.154</b>	<b>353.292</b>	<b>457.154</b>	<b>353.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.270.937	1.186.852	1.200.672	1.186.852
Ansvarligt lån.....		456.000	219.000	456.000	219.000
Leasingforpligtelser.....		349	0	349	0
Deposita.....		30.601	23.289	30.601	23.289
Afledte finansielle instrumenter.....	8	360.019	293.965	360.019	293.965
Anden gæld.....		1.079.694	1.164.125	672.060	705.119
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>3.197.600</b>	<b>2.887.231</b>	<b>2.719.701</b>	<b>2.428.225</b>
Leasingforpligtelser.....		93	0	93	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.623	23.944	22.600	23.944
Forudbetalinger.....		10.469	7.160	8.313	6.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		251.543	139.188	150.724	139.094
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	6.132	4.661
Anden gæld.....		57.645	45.186	4.891	2.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>343.373</b>	<b>215.478</b>	<b>192.753</b>	<b>177.303</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.540.973</b>	<b>3.102.709</b>	<b>2.912.454</b>	<b>2.605.528</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.998.127</b>	<b>3.456.001</b>	<b>3.369.608</b>	<b>2.958.820</b>
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Koncernen</b>			
	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	595.300	0	-242.008	353.292
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....			99.916	99.916
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Kapitalforhøjelse.....	70.000			70.000
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		-66.054		-66.054
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>665.300</b>	<b>-66.054</b>	<b>-142.092</b>	<b>457.154</b>

	<b>Moderselskabet</b>				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	595.300	0	0	-242.008	353.292
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.		11.614		88.302	99.916
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Kapitalforhøjelse.....	70.000				70.000
<b>Overførsler</b>					
Udligning negativ saldo.....		-11.614		11.614	0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			-66.054		-66.054
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>665.300</b>	<b>0</b>	<b>-66.054</b>	<b>-142.092</b>	<b>457.154</b>

Der er i regnskabsåret tegnet 700.000 stk. nye P/S-aktier til en pålydende værdi på 100 kr.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020</b> tkr.	<b>2019</b> tkr.
Årets resultat.....	99.916	524
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-4.750	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme tilbageført.....	-51.177	-15.457
Ændring i varebeholdninger.....	12.607	-62.315
Ændring i tilgodehavender.....	1.342	4.203
Ændring i kortfristet gæld.....	128.123	93.980
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>186.061</b>	<b>20.935</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-735.226	-800.981
Salg af materielle anlægsaktiver.....	226.442	25.210
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-508.784</b>	<b>-775.771</b>
Ændringer i ansvarlig lånekapital.....	237.000	0
Provenu ved langfristet lånoptagelse, netto.....	7.087	712.246
Kapitalforhøjelse.....	70.000	50.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>314.087</b>	<b>762.246</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-8.636</b>	<b>7.410</b>
Likvider 1. januar.....	16.972	9.562
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>8.336</b>	<b>16.972</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	8.336	16.972
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>8.336</b>	<b>16.972</b>

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	10	6	10	6	
Løn og gager.....	3.984	2.024	3.763	2.024	
Pensioner.....	36	21	32	21	
Andre personalerelaterede omkostninger.....	135	538	124	538	
Viderefakturering.....	-360	-112	-360	-112	
	<b>3.795</b>	<b>2.471</b>	<b>3.559</b>	<b>2.471</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....			533	61	
Finansielle indtægter i øvrigt.....			44.997	45	
			<b>45.530</b>	<b>106</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....			47	11	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....			86.805	78.769	
			<b>86.852</b>	<b>78.780</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					4
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	11.614	2.872	
Overført resultat.....	99.916	524	88.302	-2.348	
	<b>99.916</b>	<b>524</b>	<b>99.916</b>	<b>524</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					5
			<b>Koncernen</b>		
			Projekt- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2020.....			635.265	715.479	
Overførsel.....			-114.101	-284.326	
Tilgang.....			278.576	345.020	
Afgang.....			0	-221.638	
Kostpris 31. december 2020.....			<b>799.740</b>	<b>554.535</b>	
Årets værdireguleringer.....			0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....			0	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>			<b>799.740</b>	<b>554.535</b>	
Renter indregnet som en del af kostprisen i året.....			11.982	14.555	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	275	1.934.085	
Overførsel.....	0	398.427	
Tilgang.....	450	111.180	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>725</b>	<b>2.443.692</b>	
Årets afskrivninger .....	54	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	40.531	
Årets værdireguleringer.....	0	51.177	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>91.708</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>671</b>	<b>2.535.400</b>	
Renter indregnet som en del af kostprisen i året.....		1.171	
Finansielle leasingaktiver.....	441		
	Morderselskabet		
	Investerings- ejendomme under opførelse	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	715.479	275	1.833.969
Overførsel.....	-284.326	0	284.326
Tilgang.....	345.020	450	6.157
Afgang.....	-221.638	0	0
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>554.535</b>	<b>725</b>	<b>2.124.452</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	0	0
Årets afskrivninger .....	0	54	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	0	40.531
Årets værdireguleringer.....	0	0	46.017
<b>Værdireg. til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86.548</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>554.535</b>	<b>671</b>	<b>2.211.000</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen i året.....	14.555		

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen				
	Investerings- ejendomme under opførelse og projektejd.	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejendomi- ene, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme m.v., Aarhus
Dagsværdi 31. december 2020...	1.354.275	653.500	438.500	1.067.000	376.400
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	0	12.899	8.843	24.896	4.539
	Moderselskabet				
	Investerings- ejendomme under opførelse	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejendomi- ene, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme m.v., Aarhus
Dagsværdi 31. december 2020...	554.535	538.500	438.500	972.000	262.000
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	0	12.000	8.843	20.674	4.500



## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Investerings ejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme m.v. beliggende i Aarhus, Odense og Aalborg samt en hotelejendom i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 21,9 - 22,3 mio. kr. for selskabet og i niveauet 27,4 - 28,0 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 5,00 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 23,9 - 24,3 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 6,25 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 40,5 - 41,3 mio. kr. for selskabet og i niveauet 44,8 - 45,8 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,75 - 5,00 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for kontorejendommene m.v. i Aarhus er vurderet i niveauet 11,8 - 12,4 mio. kr. for selskabet og i niveauet 16,9 - 17,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 5,25 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Den endelige kostpris på visse investerings ejendomme afhænger af ejendommens fremtidige driftsafkast, og opgørelsen sker på baggrund af afkastkravet til den enkelte ejendom. Opgørelsestidspunktet er ved normaliseret drift, dog senest ved udløbet af det 5. fulde driftsår efter ejendommens ibrugtagning.

Investerings ejendomme under opførelse består af påbegyndte byggeprojekter i Aalborg, Aarhus, Odense og København. Projektejendommene måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

Projektejendommene er beliggende i Aarhus og består på statustidspunktet primært af grund med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme til udlejning. Projektejendommene måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

## NOTER

Note

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	<b>Moderselskabet</b>
	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
Kostpris 1. januar 2020.....	268.190
Tilgang.....	342.491
Afgang.....	-216.833
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>393.848</b>
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	-30.893
Årets værdireguleringer.....	6.810
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>-24.083</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>369.765</b>

**Goodwill**

P/S PKAE Ejendom har i årets løb erhvervet kapitalandele i P/S Gellerup samt tilført aktiver til datterselskab der efterfølgende er solgt. Kostprisen herfor udgjorde 342,5 mio. kr. Der er ingen goodwill ved årets tilgang.

**Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Tranders Høje, Aalborg.....	65.631	1.726	100 %
Brokvarteret P/S, Aalborg.....	119.767	-54	100 %
Falckgården P/S, Aalborg.....	54.387	816	100 %
P/S Gellerup, Aalborg (ejerperiode).....	129.979	4.322	100 %
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		tkr.	tkr.
<b>Selskabskapital</b>			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
P/S-Aktier, 6.653.000 stk. a nom. 100 kr.....		665.300	595.300
		<b>665.300</b>	<b>595.300</b>

7

## NOTER

## Note

**Afledte finansielle instrumenter**
**8**

Moderselskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps for 1.813 mio. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR6) med en fast rente i niveauet 1,39 - 2,01 % p.a. frem til perioden 2036 til 2040.

Renteswapsene er indgået som led i koncernens risikostyring med henblik på at reducere renterisikoen på finansieringen af koncernens ejendomsprojekter.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	<u>Koncernen</u>
	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	360.019
	<b>360.019</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-66.054
	<u>Moder-</u>
	<u>selskabet</u>
	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2020:	
Forpligtelser.....	360.019
	<b>360.019</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-66.054

## NOTER

Note

## Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.294.560	23.623	1.175.905	1.210.796
Ansvarligt lån.....	456.000	0	0	219.000
Leasingforpligtelser.....	442	93	0	0
Deposita.....	30.601	0	0	23.289
Afledte finansielle instrumenter.....	360.019	0	295.935	293.965
Anden gæld.....	1.079.694	0	0	1.164.125
	<b>3.221.316</b>	<b>23.716</b>	<b>1.471.840</b>	<b>2.911.175</b>
	Moderselskabet			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.223.272	22.600	1.109.844	1.210.796
Ansvarligt lån.....	456.000	0	0	219.000
Leasingforpligtelser.....	442	93	0	0
Deposita.....	30.601	0	0	23.289
Afledte finansielle instrumenter.....	360.019	0	295.935	293.965
Anden gæld.....	672.060	0	0	705.119
	<b>2.742.394</b>	<b>22.693</b>	<b>1.405.779</b>	<b>2.452.169</b>

For ansvarlig lånekapital har långiver afgivet en tilbagetrædelseserklæring over for de øvrige kreditorer i virksomheden. Lånet kan fra långivers side opsiges med 5 års varsel.

## Eventualposter mv.

10

## Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået sædvanlige aftaler om fremtidige køb af ejendomme.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.....	2.025.000	1.294.560	1.917.000	1.223.274
Pantebreve til ejerforening.....	940.000	123	940.000	123
Pant i datterselskabsaktier.....	0	0	369.765	407.634

Af likvide beholdninger i selskabet pr. 31. december 2020, i alt 6.592 tkr., hidrører 3.696 tkr. fra deponerings- og sikringskonti.

**NOTER****Note****Nærtstående parter**

12

**Bestemmende indflydelse**

Selskabet er ikke underlagt bestemmende indflydelse.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændringen i regnskabsklasse har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, idet selskabet tidligere havde tilvalgt visse bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C. Ændringer påvirker derfor heller ikke resultat, balancesum eller egenkapital i hverken indeværende eller foregående regnskabsår. Ændringen har alene haft betydning for præsentations- og oplysningskrav i årsrapporten, herunder krav om koncernregnskab samt præsentation af 5 års hoved- og nøgletal for koncernen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden P/S PKAE Ejendom samt tilknyttede virksomheder, hvori P/S PKAE Ejendom direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anskaffelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Beregning af dagsværdi på investeringsejendomme sker på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Der er ingen goodwill identificeret ved årets tilgange.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens og selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder samt viderefakturerede personaleomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

### Investeringsejendomme generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierarkiet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme erhvervet med henblik på udvikling af ejendommene til salg (handelsejendomme) eller investering (investeringsejendomme under opførelse). Projektejendomme måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som koncernens og selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Der er ingen goodwill ved årets tilgang.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

### Varebeholdninger

#### Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

**Afledte finansielle instrumenter**

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

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

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.