



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2023

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Anvendt regnskabspraksis.....	21-24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S PKAE Ejendom Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 90 19 85 Stiftet: 22. maj 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1060 København K
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg
Advokat	Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2023

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af P/S PKAE Ejendom

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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 4. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Dankier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	179.370	129.675	96.680	67.452	36.780
Resultat af primær drift.....	168.934	121.917	92.885	64.981	35.989
Finansielle poster, netto.....	-101.655	-110.529	-44.146	-79.914	-25.955
Årets resultat.....	128.821	340.207	99.916	524	35.628
Balance					
Balancesum.....	6.874.271	5.682.506	3.998.127	3.456.001	2.599.250
Egenkapital.....	2.171.587	1.116.266	457.154	353.292	499.515
Ansvarlig lånekapital.....	857.500	776.500	456.000	219.000	219.000
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-954.606	-1.366.008	-735.226	-800.981	-1.465.536
Nøgletal					
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital.....	44,1	33,3	22,8	16,6	27,6
Soliditetsgrad.....	31,6	19,6	11,4	10,2	19,2
Egenkapitalforrentning.....	7,8	43,2	24,7	0,1	10,6

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

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:
$$\frac{(\text{Egenkapital} + \text{ansvarlig lånekapital}) \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

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

Koncernens investeringer i ejendomme er øget væsentligt i regnskabsåret, og omfatter ejendomme i Aalborg, Aarhus, Silkeborg, Odense og Storkøbenhavn.

Ejendomsinvesteringerne foretages med fokus på at bidrage positivt til udvikling af byer og samfund.

Koncernen tager aktiv del i udviklingen af byer og samfund. Koncernens byggerier og projekter opføres med henblik på at understøtte og videreudvikle bylivet i de områder, som byggerierne opføres i, herunder f.eks. ved etablering af gode byrum, delebilsordninger, gæstelejligheder, fælleslokaler mv. Det vurderes, at ovenstående har bidraget til at skabe velfungerende bymiljøer, hvor beboerne trives.

Koncernen tager fortsat del i udviklingen af udsatte byområder. Et konkret eksempel herpå er, at der foretages betydelige investeringer i Gellerup, hvor man med en ambitiøs helhedsplan bidrager til at forvandle Gellerup fra et udsat område til et attraktivt område med spændende boliger.

Koncernens og selskabets aktivitet har været stigende, som følge af at flere af selskabets investeringsejendomme er færdigopført i året. Bl.a. er projektet vedr. Skejbyen i Aarhus nu færdigopført, og der er færdigopført to byggerier i Slagteribyen i Odense.

Det har medført øgede lejeindtægter, der bidrager til et øget driftsresultat.

De forhold som er nødvendige for en bedømmelse af koncernens 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 driftsindtjeningen følger ledelsens forventninger idet de færdigopførte ejendomme bidrager med den forventede indtjening.

Investeringerne i eksisterende og nye projekter følger forventningerne ved indgangen til året.

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 selskabet påvirkes af renteutviklingen i samfundet. Risikoen for stigende renteniveau afdækkes delvist via renteswaps, der sikrer en fast rente. Afdækningen har i 2022 haft en positiv indvirkning på selskabets soliditet som følge af udviklingen i renteniveauet.

Forventninger til fremtiden

I 2023 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og der forventes stigende aktivitet og et driftsresultat i niveauet 180 - 200 mio. kr. som følge af flere færdigopførte investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		179.370	129.675	135.320	108.154
Personaleomkostninger.....	1	-10.436	-7.758	-9.666	-6.658
DRIFTSRESULTAT		168.934	121.917	125.654	101.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		61.542	328.819	20.642	241.905
Indtægter af kapitalandele i dat- tervirksomheder.....		0	0	68.840	92.126
Andre finansielle indtægter.....	2	2.395	2.763	1.613	1.256
Andre finansielle omkostninger.....	3	-104.050	-113.292	-87.928	-96.576
ÅRETS RESULTAT	4	128.821	340.207	128.821	340.207

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.023.700	4.142.000	3.369.100	2.982.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		2.025.014	1.267.680	630.490	514.600
Projektejendomme.....		0	171.693	0	0
Driftsmateriel og inventar.....		740	985	740	985
Materielle anlægsaktiver.....	5	6.049.454	5.582.358	4.000.330	3.497.585
Kapitalandele i dattervirksomheder....		0	0	717.973	649.133
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	0	717.973	649.133
ANLÆGSAKTIVER.....		6.049.454	5.582.358	4.718.303	4.146.718
Handelsejendomme.....		76.926	80.458	76.926	80.458
Varebeholdninger.....		76.926	80.458	76.926	80.458
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.461	3.852	1.923	2.514
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	129.067	120.107
Afledte finansielle instrumenter.....	7	699.294	0	699.294	0
Andre tilgodehavender.....		3.324	4.183	2.393	3.709
Tilgodehavender.....		706.079	8.035	832.677	126.330
Likvide beholdninger.....		41.812	11.655	2.209	9.383
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		824.817	100.148	911.812	216.171
AKTIVER.....		6.874.271	5.682.506	5.630.115	4.362.889

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....	8	1.032.300	852.300	1.032.300	852.300
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	95.224	26.384
Dagsværdireserve for regnskabs- mæssig sikring.....		812.351	65.851	812.351	65.851
Overført overskud.....		146.936	198.115	51.712	171.731
Forslag til udbytte.....		180.000	0	180.000	0
EGENKAPITAL.....		2.171.587	1.116.266	2.171.587	1.116.266
Ansvarlig lånekapital.....		857.500	776.500	857.500	776.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.733.782	2.038.611	2.081.388	1.432.050
Banklån.....		144.728	162.819	144.728	162.819
Leasingforpligtelser.....		156	455	156	455
Deposita.....		49.757	46.043	46.111	39.736
Afledte finansielle instrumenter.....	7	0	47.205	0	47.205
Anden gæld.....		561.768	1.061.095	190.168	541.332
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	4.347.691	4.132.728	3.320.051	3.000.097
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.585	30.504	23.866	22.818
Gæld til pengeinstitutter.....		44.338	18.091	44.338	18.091
Leasingforpligtelser.....		300	175	300	175
Forudbetalinger.....		11.635	11.280	9.450	6.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.693	156.733	48.024	154.812
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	8.076	40.412
Anden gæld.....		217.442	216.729	4.423	3.312
Kortfristede gældsforpligtelser.....		354.993	433.512	138.477	246.526
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.702.684	4.566.240	3.458.528	3.246.623
PASSIVER.....		6.874.271	5.682.506	5.630.115	4.362.889
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen							
	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt		
Egenkapital 1. januar 2022.....	852.300	65.851	198.115	0	1.116.266		
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....			-51.179	180.000	128.821		
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse.....	180.000				180.000		
Bevæg. dagsværdireserver							
Årets værdiregulering.....		746.500			746.500		
Egenkapital 31. december 2022.....	1.032.300	812.351	146.936	180.000	2.171.587		
Moderselskabet							
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2022.....	852.300	26.384	65.851	171.731	0	1.116.266	
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		68.840		-120.019	180.000	128.821	
Transaktioner med ejere							
Kapitalforhøjelse.....	180.000					180.000	
Bevæg. dagsværdireserver							
Årets værdiregulering.....			746.500			746.500	
Egenkapital 31. december 2022.....	1.032.300	95.224	812.351	51.712	180.000	2.171.587	

Der er i regnskabsåret tegnet 1.800.000 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på 100 kr.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2022 tkr.	2021 tkr.
Årets resultat.....	128.821	340.207
Tilbageførsel af afskrivninger/realisationsavancer.....	-2.052	194
Værdireguleringer af investeringsejendomme tilbageført.....	-61.542	-327.171
Ændring i tilgodehavender.....	1.252	950
Ændring i varebeholdninger.....	3.532	10.001
Ændring i kortfristet gæld.....	-106.973	65.085
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	-36.962	89.266
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-954.605	-1.366.008
Salg af materielle anlægsaktiver.....	551.102	974
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-403.503	-1.365.034
Provenu ved langfristet lånoptagelse, netto.....	209.622	771.587
Ændringer i ansvarlig lånekapital.....	81.000	320.500
Kapitalforhøjelse.....	180.000	187.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	470.622	1.279.087
ÆNDRING I LIKVIDER.....	30.157	3.319
Likvider 1. januar.....	11.655	8.336
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	41.812	11.655
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	41.812	11.655
LIKVIDER.....	41.812	11.655

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	22	17	21	15	
Løn og gager.....	10.179	7.915	9.257	6.679	
Pensioner.....	590	224	578	220	
Andre personalerelaterede omkostninger.....	1.305	1.120	1.263	1.055	
Viderefakturering.....	-1.638	-1.501	-1.432	-1.296	
	10.436	7.758	9.666	6.658	
			Moderselskabet		
			2022 tkr.	2021 tkr.	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....			1.612	1.255	
Finansielle indtægter i øvrigt.....			1	1	
			1.613	1.256	
Andre finansielle omkostninger					3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....			389	124	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....			87.539	96.452	
			87.928	96.576	
	Koncernen		Moderselskabet		
	2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	
Forslag til resultatdisponering					4
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	180.000	0	180.000	0	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	68.840	92.126	
Overført resultat.....	-51.179	340.207	-120.019	248.081	
	128.821	340.207	128.821	340.207	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Koncernen		
	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2022.....	3.826.473	1.162.679	
Overførsel.....	340.766	-169.073	
Tilgang.....	2.773	951.833	
Afgang.....	-507.446	-425	
Kostpris 31. december 2022.....	3.662.566	1.945.014	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	315.526	105.000	
Overførsel.....	25.000	-25.000	
Årets værdireguleringer.....	61.542	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-40.934	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	361.134	80.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	4.023.700	2.025.014	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	1.095	29.237	
	Koncernen		
	Projekt- ejendomme	Driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	171.693	1.248	
Overførsel.....	-171.693	0	
Kostpris 31. december 2022.....	0	1.248	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	263	
Årets afskrivninger.....	0	245	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	508	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	740	
Finansielle leasingaktiver.....		459	
	Moderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022.....	2.678.547	489.600	1.248
Overførsel.....	340.712	-340.712	0
Tilgang.....	746	482.027	0
Afgang.....	0	-425	0
Kostpris 31. december 2022.....	3.020.005	630.490	1.248
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0		263
Årets afskrivninger.....	0		245
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0		508
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	303.453	25.000	0
Overførsel.....	25.000	-25.000	0
Årets værdireguleringer.....	20.642	0	0
Værdireg. til dagsværdi 31. december 2022.....	349.095	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	3.369.100	630.490	740
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		5.840	
Finansielle leasingaktiver.....			459

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme, P-kældre mv. beliggende i Aarhus, Aalborg, Silkeborg og Odense samt en hotelejendom i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 22,6 - 22,9 mio. kr. for selskabet og i niveauet 28,4 - 28,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,10 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 28,1 - 28,4 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 6,50 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 75,1 - 76,1 mio. kr. for selskabet og i niveauet 79,2 - 80,4 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,50 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendommene i Odense er vurderet i niveauet 9,9 - 10,1 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,15 - 4,65 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for kontorejendommene mv. i Aarhus er vurderet i niveauet 13,6 - 13,9 mio. kr. for selskabet og i niveauet 18,7 - 19,3 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,60 - 5,15 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for P-kældre i Aarhus og Silkeborg er vurderet i niveauet 14,3 - 14,9 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes 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, markedsleje mv.

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

Investeringsejendomme under opførelse består af påbegyndte byggeprojekter i Aarhus, Aalborg, Silkeborg, Odense og Albertslund. Investeringsejendomme måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	<u>Moderselskabet</u>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2022.....	622.749
Kostpris 31. december 2022.....	622.749
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	26.384
Årets værdireguleringer	68.840
Værdireguleringer 31. december 2022.....	95.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	717.973

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Tranders Høje, Aalborg.....	102.665	4.601	100 %
Brokvarteret P/S, Aalborg.....	246.663	51.747	100 %
Falckgården P/S, Aalborg.....	55.173	135	100 %
P/S Gellerup, Aalborg.....	122.266	445	100 %
P/S Parkering PKAE, Aalborg.....	106.918	10.958	100 %
P/S Fredensgård, Aalborg.....	84.288	954	100 %

Afledte finansielle instrumenter

7

Moderselskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med en restgæld på 4,2 mia. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR3 og 6) med en fast rente i niveauet 0,45 - 2,01 % p.a. frem til perioden 2030 til 2040. Nettoværdien kan opgøres til 699,3 mio. kr., hvoraf 651,0 mio. kr. alt andet lige udløber efter 1 år.

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 2022:	
Aktiver.....	699.294
	699.294
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	746.500
	<u>Moderselskabet</u>
	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2022:	
Aktiver.....	699.294
	699.294
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	746.500

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

	Koncernen		Morderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.....	4.995.510	2.766.367	3.479.550	2.105.254
Ejerpantebrev nom. 290 mio. kr.....	2.479.400	188.262	2.479.400	188.262
Pant i datterselskabsaktier.....	0	0	717.973	371.600

Af likvide beholdninger i selskabet pr. 31. december 2022, i alt 41,8 mio. kr., hidrører 31,4 mio. kr. fra sikringskonti.

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 markeds-mæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2022 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.

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 nyerhvervede, 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.

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.

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 eliminering 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 som udgangspunkt til kostpris, alternativt efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvis muligt. 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i 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.

Årets tilgange omfatter ejendomsselskaber, og der er i sagens natur koncerngoodwill.

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.

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.

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 nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Resulterer 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. Resulterer 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.