

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

ESMIRA 2015 APS  
SVERIGESVEJ 13  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 37 30 13 61

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Godkendt på generalforsamlingen

15 / 7 20 21

Dirigent:

MICHAEL STEUSKROG

DIRIGEUT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
De uafhængige revisorers revisionspåtegning .....	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Koncernredegørelse .....	6
Hoved- og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning .....	8 - 11
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13 - 16
Egenkapitalopgørelse .....	17
Pengestrømsopgørelse .....	18 - 19
Noter .....	20 - 40

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for ESMIRA 2015 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets 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.

Svendborg, den 15. juli 2021

### **DIREKTION**

Erik Skjærbæk

### **BESTYRELSE**

Hasse Martin Diemer  
bestyrelsesformand

Lemmy Fialin

Erik Skjærbæk

## DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i ESMIRA 2015 ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ESMIRA 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. 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 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 for 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 koncernen 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.

-fortsættes-

## DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### **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.
- 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 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.

-fortsættes-

## DE UAFHÆNGIGE REVISORERS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet (fortsat)**

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.

### **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 eller 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.

Svendborg, den 15. juli 2021

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

Michael Nymark Jensen  
statsaut. revisor  
mne33728

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

ESMIRA 2015 ApS  
Sverigesvej 13  
5700 Svendborg

CVR-nr. 37 30 13 61

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 5. regnskabsår

**BESTYRELSE:**

Hasse Martin Diemer (bestyrelsesformand)  
Lemmy Fialin  
Erik Skjærbæk

**DIREKTION:**

Erik Skjærbæk

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## KONCERNREDEGØRELSE

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, ESMIRA 2015 ApS, samt selskaber, hvori moderselskabet gennem aktie- og anpartsbesiddelse har en bestemmende indflydelse. Koncernen omfatter følgende selskaber:

	<b>Koncernens ejerandel</b>
- ESMIRA 2015 ApS .....	100,00%
- ESMIRA Holding ApS .....	100,00%
- ES Holding 2011 ApS .....	100,00%
- ES - Investering Holding 2011 ApS .....	100,00%
- ES - Ejendomme Holding 2011 A/S .....	100,00%
- Dansk Synergi A/S .....	100,00%
- PureteQ A/S .....	81,87%
- PureteQ Germany GmbH .....	81,87%
- PureteQ Japan KK .....	81,87%
- VS Invest 1 ApS .....	100,00%
- Danish Properties A/S .....	100,00%
- ES Bolig A/S .....	100,00%
- IUHU ApS .....	100,00%
- ES Properties A/S .....	100,00%
- Kullinggade 29 ApS .....	100,00%
- Jessens Mole A/S .....	100,00%
- C.F. Tietgens Boulevard 13 ApS .....	100,00%
- Alaric Advisers ApS .....	100,00%
- Alaric Advisers Ltd. ....	100,00%



**HOVED- OG NØGLETAL**

	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse</b>			
Bruttofortjeneste .....	118.370	82.334	44.024
Resultat før afskrivninger .....	75.034	39.251	17.579
Resultat før finansielle poster .....	70.144	34.239	9.260
Finansielle poster, netto .....	-9.606	-8.954	-7.629
Årets resultat .....	55.056	25.480	1.617
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser .....	34.807	25.480	1.617
<b>Balance</b>			
Balancesum .....	569.422	591.390	522.308
Egenkapital .....	185.733	129.509	100.405
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser .....	165.483	129.509	100.405
<b>Pengestrømme</b>			
Driftsaktivitet .....	58.186	-16.551	34.010
Investeringsaktivitet .....	-766	-1.126	-5.970
Finansieringsaktivitet .....	-2.947	-1.933	7.332
<b>Medarbejdere</b>			
Gennemsnitlig antal heltidsansatte medarbejdere .....	44	46	27
<b>Nøgletal</b>			
Afkastningsgrad .....	12,3	5,8	1,77
Soliditetsgrad .....	32,62%	21,90%	19,22%
Soliditetsgrad ekskl. minoritetsinteresser .....	29,06%	21,90%	19,22%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledninger. For definitioner se i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Der er konstateret fejl i tidligere årsregnskaber vedrørende indregning og værdiansættelse af en tilknyttet virksomhed (moderselskab)/investeringsejendom (koncern). Der henvises til de respektive afsnit i ledelsesberetning og anvendt regnskabspraksis. Ovenstående hoved- og nøgletal er tilrettet i overensstemmelse hermed for 2019. Regnskabstallene for 2018 i ovenstående oversigt er ikke tilrettet.

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER:

Koncernens væsentligste aktiviteter består i salg, udvikling og design samt fremstilling, installation og servicering af greentech løsninger til det maritime marked samt investering, erhvervelse, udlejning og drift af bolig- og erhvervsjendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS VÆRDIANSÆTTELSE AF TILKNYTTET VIRKSOMHED/INVESTERINGSEJENDOM

Der er konstateret fejl i tidligere årsregnskaber vedrørende indregning og værdiansættelse af en tilknyttet virksomhed (moderselskab)/investeringsejendom (koncern), der som følge heraf opskrives med netto TDKK 3.547. Korrektionen er ført direkte på egenkapitalen primo 2019, så årets tal og sammenligningstal udviser de korrigerede tal, efter den nye opgjorte værdi af den tilknyttede virksomhed. Korrektionen medfører de ændringer, der er beskrevet i afsnittet "Korrektion af tidligere års værdiansættelse af tilknyttet virksomhed" i anvendt regnskabspraksis.

### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:

#### *Værdiansættelse af investeringsejendomme*

Koncernen ejer og udlejer investeringsejendomme, som værdiansættes til dagsværdi, der baseres på ledelsens vurderinger og forventninger til de enkelte ejendommers fremtidige indtjening, samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed.

Ejendommene er værdiansat ud fra gennemsnitlige afkastkrav og projektejendomme ud fra en skønnet byggeretspris.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Det regnskabsmæssige resultat for koncernen for 2020 udgør et overskud på ca. 61 mio. kr. før skat (moderselskabet 35 mio. kr. før skat), som af ledelsen anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med tidligere udmeldte forventninger.

Resultatet er positivt påvirket af afslutning af tidligere års ordreindgang i PureteQ og afslutning af ejendomsudviklingsprojektet Jessens Mole.

Koncernens hovedaktiviteter kan opdeles i:

- Greentech løsninger i PureteQ
- Ejendomsaktiviteter i ejendomsselskaber

#### *Greentech løsninger i PureteQ*

PureteQ's produkter retter sig primært mod miljøområdet, og har til hensigt at bidrage til reduktion af forurening og klimapåvirkning hos koncernselskabets globale kunder on- og offshore, i form af hovedproduktet scrubbers - til brug for røgrensning.

## LEDELSESBERETNING

PureteQ udvikler i samarbejde med søsterkoncern produkter og processer indenfor CO2 fangst, også kaldet Carbon Capture Storage (CCS), ligesom der samarbejdes med eksterne virksomheder om udvikling af CCS-teknologier, og med foreløbige gode testresultater og som ledelsen har store forventninger til.

De politiske diskussioner om krav til vaskevand fra scrubbere, samt usikkerhed om udfasning af fossile brændstoffer kan påvirke efterspørgslen på PureteQ's hovedprodukt.

Branchen har som helhed oplevet faldende efterspørgsel på scrubbere, og et stort antal konkurrenter i Asien har indstillet deres aktivitet på området. Situationen er opstået som følgevirkninger fra Covid19 og nedlukninger i det meste af verden.

De vigtigste omstændigheder er for stort udbud af olie, som har medført faldende oliepriser og dermed faldende økonomisk attraktivitet af scrubbere, rejserestriktioner og nu handelsrestriktioner specielt fra Asien, som er PureteQ's hovedmarked.

På trods af førnævnte har PureteQ været i stand til at installere, idriftsætte og få godkendt alle planlagte projekter, og har således ikke ledt til forsinkelse blandt koncernselskabets kunder. PureteQ er førende indenfor digitale løsninger til scrubber systemer, og har således været i stand til at afbøde rejserestriktioner ved at guide og udføre "trouble shooting", samt træne skibenes besætninger fra afstand.

PureteQ vil øge markedsandelen af servicekunder ikke blot på egne scrubberinstallationer, men i særdeleshed på servicering af andre mærker scrubberinstallationer. Dette vil i noget omfang kompensere for manglende indtjening på nye scrubberinstallationer. PureteQ lancerer i den forbindelse et cloud-baseret software værktøj, som muliggør miljørapportering og optimering af scrubbersystemer på tværs af skibsflåder og scrubberbrands som de første i verden.

PureteQ er i proces med at indgå nye samarbejdsaftaler og indkøbsaftaler med kinesiske kvalitetsleverandører af store scrubbertårne, således at vi fremover kan tilbyde scrubbers på meget større skibe end tidligere. Netop denne type skibe får i noget omfang stadig installeret scrubbere, på grund af deres store olieforbrug og deraf følgende større attraktivitet mod scrubbere. Klassifikationsselskabet DNV har gennemført et studie på scrubber-systemer og vurderer, at mindst 20% af den nye flåde vil få installeret scrubbere i 2030 og fremad.

### *Ejendomsaktiviteter i ejendomsselskaber*

For investeringsejendommene er resultatet i 2020 stort set ikke påvirket af værdireguleringer på koncernens portefølje af investeringsejendomme, og det opnåede resultat herfra er således udtryk for et stabilt positivt afkast af koncernens ejendomsinvesteringer, herunder strategien for at have attraktive og velbeliggende lejemål. Koncernen udvikler til stadighed de enkelte ejendomme i samråd med lejerne.

Udvikling og salg af ejendomsudviklingsprojektet Jessens Mole på havnen i Svendborg blev afsluttet i 2020, og der mangler kun salg af enkelte lejligheder.

## LEDELSESBERETNING

### **KAPITALBEREDSKABET:**

Det er lykkedes gennem 2020 at fastholde en stærk likviditet, og med årets overskud i 2020 står koncernen stærkt rustet til opgaverne i 2021 og fremtiden. Det er ledelsens vurdering, at den nuværende kapitalstruktur giver den nødvendige fleksibilitet til at understøtte koncernens og moderselskabets strategi.

### **FORVENTET UDVIKLING:**

Der forventes et positivt resultat for 2021 trods markedssituationen for PureteQ og fortsatte investeringer i videreudvikling af PureteQ's produkter og softwareløsninger til remote access mv., samt investeringer i CCS.

### **SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRISICI OG FINANSIELLE RISICI:**

#### **Drift:**

Der påhviler ikke koncernen særlige driftsrisici.

#### **Markedsrisici:**

Koncernens anvendelse af bl.a. stål som råvare medfører en særlig markedsrisiko, idet prisstigninger kun kan indregnes i prisen på de fremtidige produkter. Desuden er afsætningen af visse af koncernens produkter (scrubber installationer) afhængig af udviklingen i prisspænd på oliepriser.

#### **Valutarisici:**

I al væsentlighed foregår koncernens køb og salg enten i euro, danske kroner, japanske yen eller amerikanske dollars. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner. Modværdien af pengestrømme fra salgstransaktioner i japanske yen eller amerikanske dollars sikres ved terminskontrakter umiddelbart efter salgskontraktens indgåelse.

#### **Renterisici:**

Koncernen foretager ingen afsikring af renterisici, hvorfor koncernen potentielt er udsat for udsving i renteniveauet på både korte og lange renter. Belåning af koncernens portefølje af investeringsejendomme sker med et mix af fast og variabelt forrentede lån i realkreditinstitutter. Koncernen har derudover en række bankindeståender med variabel forrentning (p.t. negativ).

### **EKSTERNT MILJØ:**

Koncernens produktion medfører ikke speciel påvirkning af det eksterne miljø, ligesom koncernen arbejder målrettet på at skabe gode forhold inden for både miljø- og medarbejderforhold.

Uden at have konkrete opstillede miljømål har koncernen i 2020 fortsat arbejdet på flere indsatsområder herunder forbedret affaldssortering, kemikalieoprydning og medarbejdernes sikkerhedsforhold, så miljøet og medarbejderne skånes bedst muligt.

## LEDELSESBERETNING

Koncernen er fokuseret på hvordan produktionen samt det tilhørende energiforbrug påvirker miljøet. I den forbindelse forsøges konstant at reducere energiforbruget ved gradvist at overgå til nye og mere energieffektive maskiner og produktionsmetoder.

For koncernens portefølje af investeringsejendomme, arbejdes der løbende med energiforbedringer til gavn for såvel lejere som udlejer.

På nuværende tidspunkt er ingen dele af koncernen miljøcertificeret, men der arbejdes systematisk efter standardiserede principper.

### **FORSKNINGS- OG UDVIKLINGSAKTIVITETER:**

Koncernen udvikler løbende produktforbedringer samt tilpasser forretningsgrundlaget til markedets behov og efterspørgsel. Der foretages ligeledes løbende investeringer i en effektivisering af produktionsprocesserne.

### **BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN:**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2020**

No- ter	Moderselskabet	Moderselskabet	Koncernen	Koncernen
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
3. BRUTTOFORTJENESTE .....	-72	-63	118.370	82.334
4. Personaleomkostninger .....	0	0	-43.336	-43.083
5. Af- og nedskrivninger .....	0	0	-4.890	-5.012
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	<b>-72</b>	<b>-63</b>	<b>70.144</b>	<b>34.239</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	0	0	-1.452	431
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	35.059	25.809	0	0
6. Finansielle indtægter .....	0	0	1.557	3.272
7. Finansielle omkostninger .....	-41	0	-9.710	-12.657
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>34.946</b>	<b>25.747</b>	<b>60.539</b>	<b>25.285</b>
8. Skat af årets resultat .....	34	12	-5.482	195
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>34.979</b>	<b>25.759</b>	<b>55.056</b>	<b>25.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Kapitalejeren i ESMIRA 2015 ApS .....			34.807	25.480
Minoritetsinteresser .....			20.249	0
Disponeret i alt .....			55.056	25.480

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****AKTIVER**

<b>No- ter</b>	<b>Moderselskabet 2020 t.kr.</b>	<b>Moderselskabet 2019 t.kr.</b>	<b>Koncernen 2020 t.kr.</b>	<b>Koncernen 2019 t.kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>				
<b>9. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>				
Koncerngoodwill .....	0	0	3.610	4.331
Udviklingsomkostninger og erhvervede patenter .....	0	0	4.932	6.901
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.542</u>	<u>11.233</u>
<b>10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>				
Grunde og bygninger .....	0	0	15.530	15.751
Investeringsjendomme .....	0	0	296.285	296.329
Indretning af lejede lokaler .....	0	0	1.764	2.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0	2.286	3.589
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>315.865</u>	<u>317.973</u>
<b>11. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	165.095	129.822	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	0	10.940	10.232
	<u>165.095</u>	<u>129.822</u>	<u>10.940</u>	<u>10.232</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>165.095</u>	<u>129.822</u>	<u>335.347</u>	<u>339.438</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>				
<b>VAREBEHOLDNINGER:</b>				
Varebeholdninger .....	0	0	4.834	8.353
12. Handelsejendomme .....	0	0	28.166	102.350
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33.000</u>	<u>110.703</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020AKTIVER (FORTSAT)

<u>No-</u> <u>ter</u>	<u>Moderselskabet</u> <u>2020</u> <u>t.kr.</u>	<u>Moderselskabet</u> <u>2019</u> <u>t.kr.</u>	<u>Koncernen</u> <u>2020</u> <u>t.kr.</u>	<u>Koncernen</u> <u>2019</u> <u>t.kr.</u>
<b>TILGODEHAVENDER:</b>				
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser .....	0	0	6.433	17.696
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	0	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat .....	9.029	12	477	115
13. Udsendt skatteaktiv .....	4	0	0	0
Andre tilgodehavender .....	0	59	32.547	16.187
Periodeafgrænsningsposter .....	0	0	533	694
	<u>9.034</u>	<u>71</u>	<u>39.990</u>	<u>34.692</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>75</u>	<u>35</u>	<u>161.085</u>	<u>106.557</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
<b>I ALT .....</b>	<u>9.108</u>	<u>106</u>	<u>234.075</u>	<u>251.952</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>174.203</u>	<u>129.928</u>	<u>569.422</u>	<u>591.390</u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b>Moderselskabet 2020 t.kr.</b>	<b>Moderselskabet 2019 t.kr.</b>	<b>Koncernen 2020 t.kr.</b>	<b>Koncernen 2019 t.kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>				
Anpartskapital .....	246	246	246	246
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	51.339	15.558	0	0
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	239	0	239	0
Dagsværdireserve valutakurs- regulering .....	-25	0	-21	0
Overført resultat .....	113.216	114.018	164.070	129.263
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0	0	0
<b>KAPITALEJEREN I ESMIRA 2015</b>				
<b>APS' ANDEL AF EGENKAPITA- LEN</b> .....	165.015	129.822	164.534	129.509
<b>MINORITETSINTERESSER</b> .....	0	0	21.199	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	165.015	129.822	185.733	129.509
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>				
14. Udskudt skat .....	0	0	2.379	5.545
Andre hensatte forpligtelser .....	0	0	31.423	31.716
	0	0	33.802	37.261
<b>15. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>				
Prioritetsgæld .....	0	0	116.864	121.045
Anden gæld .....	0	0	2.068	855
	0	0	118.933	121.900

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****PASSIVER (FORTSAT)**

<u>No- ter</u>	<b>Moderselskabet</b> 2020 t.kr.	<b>Moderselskabet</b> 2019 t.kr.	<b>Koncernen</b> 2020 t.kr.	<b>Koncernen</b> 2019 t.kr.
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>				
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	0	0	4.316	4.296
16. Igangværende arbejder for fremmed regning .....	0	0	45.684	13.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	0	7.508	28.435
Gæld til pengeinstitutter .....	0	0	273	219
Gæld til tilknyttede virksomheder ...	9.141	0	0	0
Anden gæld .....	47	106	173.173	256.719
	<u>9.188</u>	<u>106</u>	<u>230.954</u>	<u>302.721</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>				
<b>I ALT .....</b>	<u>9.188</u>	<u>106</u>	<u>349.887</u>	<u>424.621</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>174.203</u>	<u>129.928</u>	<u>569.422</u>	<u>591.390</u>

17. Resultatdisponering moderselskab
18. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.
19. Nærtstående parter.

EGENKAPITALOPGØRELSE**KONCERN:**

	<u>Egenkapital pr. 1/1 2020 t.kr.</u>	<u>Valutakurs- regulering i datterselskab t.kr.</u>	<u>Værdiregulering af sikrings- instrumenter t.kr.</u>	<u>Betalt udbytte t.kr.</u>	<u>Forslag til årets resultat- disponering t.kr.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 2020 t.kr.</u>
Anpartskapital .....	246	0	0	0	0	246
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	0	0	239	0	0	239
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	0	-21	0	0	0	-21
Overført resultat .....	129.263	0	0	0	34.807	164.070
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0	0
Minoritetsinteresser .....	0	0	949	0	20.249	21.199
	<u>129.509</u>	<u>-21</u>	<u>1.188</u>	<u>0</u>	<u>55.056</u>	<u>185.733</u>
	<u>Egenkapital pr. 1/1 2019 t.kr.</u>	<u>Valutakurs- regulering i datterselskab t.kr.</u>	<u>Værdiregulering af sikrings- instrumenter t.kr.</u>	<u>Korrektion af egenkapital primo t.kr.</u>	<u>Forslag til årets resultat- disponering t.kr.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 2019 t.kr.</u>
Anpartskapital .....	246	0	0	0	0	246
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	0	0	0	0	0	0
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	0	23	0	0	0	23
Overført resultat .....	100.159	54	0	3.547	25.480	129.240
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0	0
Minoritetsinteresser .....	0	0	0	0	0	0
	<u>100.405</u>	<u>77</u>	<u>0</u>	<u>3.547</u>	<u>25.480</u>	<u>129.509</u>

**MODERSELSKAB:**

	<u>Egenkapital pr. 1/1 2020 t.kr.</u>	<u>Valutakurs- regulering i datterselskab t.kr.</u>	<u>Værdiregulering af sikrings- instrumenter t.kr.</u>	<u>Betalt udbytte t.kr.</u>	<u>Forslag til årets resultat- disponering t.kr.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 2020 t.kr.</u>
Anpartskapital .....	246	0	0	0	0	246
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	15.558	0	0	0	35.781	51.339
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	0	0	239	0	0	239
Dagsværdireserve valutakurs- regulering .....	0	-25	0	0	0	-25
Overført resultat .....	114.018	0	0	0	-802	113.216
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0	0
	<u>129.822</u>	<u>-25</u>	<u>239</u>	<u>0</u>	<u>34.979</u>	<u>165.015</u>
	<u>Egenkapital pr. 1/1 2019 t.kr.</u>	<u>Valutakurs- regulering i datterselskab t.kr.</u>	<u>Værdiregulering af sikrings- instrumenter t.kr.</u>	<u>Korrektion af egenkapital primo t.kr.</u>	<u>Forslag til årets resultat- disponering t.kr.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 2019 t.kr.</u>
Anpartskapital .....	246	0	0	0	0	246
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	0	0	0	0	15.558	15.558
Dagsværdireserve regnskabsmæssig sikring .....	0	0	0	0	0	0
Dagsværdireserve valutakurs- regulering .....	0	23	0	0	0	23
Overført resultat .....	100.247	0	0	3.547	10.201	113.995
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0	0
	<u>100.493</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>3.547</u>	<u>25.759</u>	<u>129.822</u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>Moderselskabet</b>	<b>Moderselskabet</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET:</b>				
Årets resultat .....	34.979	25.759	55.056	25.480
Reguleringer af skat af årets resultat .....	-34	-12	5.482	-195
Værdiregulering af investeringsjendomme .....	0	0	1.452	-431
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat .....	-35.059	-25.809	0	0
Afskrivninger .....	0	0	4.890	5.012
Øvrige reguleringer .....	0	0	-611	29.885
Betalt (refunderet) selskabsskat .....	-8.988	2	-9.010	-174
	-9.101	-61	57.259	59.577
Ændring i varebeholdninger .....	0	0	77.703	-86.941
Ændring i tilgodehavender .....	59	-59	-4.936	6.026
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-59	99	-71.840	4.787
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-9.101</b>	<b>-21</b>	<b>58.186</b>	<b>-16.551</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>				
Køb af immaterielle anlægsaktiver ..	0	0	-400	-322
Salg af immaterielle anlægsaktiver ..	0	0	0	2.499
Køb af materielle anlægsaktiver .....	0	0	-2.754	-4.137
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0	0	1.689	2.334
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	0	0	0	-2.500
Salg af finansielle anlægsaktiver .....	0	0	700	1.000
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET ...</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-766</b>	<b>-1.126</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>Moderselskabet</b>	<b>Moderselskabet</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>				
Tilbagebetaling af gæld til til-				
knyttede virksomheder .....	9.141	0	0	0
Afdrag på langfristede				
gældsforpligtelser .....	0	0	-4.161	-2.788
Optagelse af langfristet gæld				
i øvrigt .....	0	0	1.213	855
Udbetalt udbytte .....	0	0	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA FINAN-</b>				
<b>SIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>9.141</b>	<b>0</b>	<b>-2.947</b>	<b>-1.933</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	40	-21	54.473	-19.610
Til-/afgang ved koncernetablering ...	0	0	0	0
Likviditet primo .....	35	55	106.338	125.948
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>75</b>	<b>35</b>	<b>160.811</b>	<b>106.338</b>

**NOTER****1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:**

Årsregnskabet for ESMIRA 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

**KORREKTION AF TIDLIGERE ÅRS VÆRDIANSÆTTELSE AF TILKNYTTET VIRKSOMHED**

Der er konstateret fejl i tidligere årsregnskaber vedrørende indregning og værdiansættelse af en tilknyttet virksomhed/investeringsejendom (moderselskab/koncern), der som følge heraf opskrives med netto TDKK 3.547. Korrektionen er ført direkte på egenkapitalen primo 2019, så årets tal og sammenligningstal udviser de korrigerede tal, efter den nye opgjorte værdi af den tilknyttede virksomhed. Korrektionen er således regnskabsmæssigt behandlet efter reglerne for "væsentlige fejl". Korrektionen medfører følgende ændringer af regnskabsposter (TDKK) i de respektive perioder:

<b>Regnskabspost, moderselskab</b>	<b>Akkumuleret TDKK</b>	<b>2020 TDKK</b>	<b>2019 TDKK</b>	<b>Primo 2019 TDKK</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.570	3.285	3.285	0
Resultat før skat/Årets resultat	6.570	3.285	3.285	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.117	3.285	3.285	3.547
Overført resultat/Egenkapital	3.547	0	0	3.547
Reserve for nettoopskrivning/ Egenkapital	6.570	3.285	3.285	0
<b>Regnskabspost, koncern</b>	<b>Akkumuleret TDKK</b>	<b>2020 TDKK</b>	<b>2019 TDKK</b>	<b>Primo 2019 TDKK</b>
Afskrivning af koncerngoodwill	6.570	3.285	3.285	0
Resultat før skat/Årets resultat	6.570	3.285	3.285	0
Koncerngoodwill	-9.853	3.285	3.285	-16.423
Investeringsejendomme	25.603	0	0	25.603
Udskudt skat	5.633	0	0	5.633
Overført resultat/Egenkapital	10.117	3.285	3.285	3.547

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender".

#### KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, ESMIRA 2015 ApS, samt selskaber, hvori moderselskabet gennem aktie- og anpartsbesiddelse har en bestemmende indflydelse. Koncernen omfatter følgende selskaber:

- ES Holding 2011 ApS
- ES - Investering Holding 2011 ApS
- ES - Ejendomme Holding 2011 A/S
- Dansk Synergi A/S
- PureteQ A/S
- PureteQ Germany GmbH
- PureteQ Japan KK
- VS Invest 1 ApS
- Danish Properties A/S
- ES Bolig A/S
- IUHU ApS
- ES Properties A/S
- Kullinggade 29 ApS
- Jessens Mole A/S
- C.F. Tietgens Boulevard 13 ApS
- Alaric Advisers ApS
- Alaric Advisers Ltd.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede årsregnskaber for moderselskabet og de tilknyttede selskaber som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminerings af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværende samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De årsregnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

#### MINORITETSINTERESSER

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede selskabers regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede selskabers resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster i resultatopgørelse og balance.



## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

##### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således, at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden)

Huslejeindtægter og indtægter vedrørende forbrugsregnskaber m.v. indregnes lineært over perioden de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

##### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pension m.v.

##### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

##### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

#### BALANCEN

#### IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Det er af selskabets ledelse vurderet, at goodwill har en nytteværdi, der strækker sig over en periode på 5 år.

Koncerngoodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 - 10 år.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år, såfremt den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle selskabets nytte af det udviklede produkt m.v. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder, dog maksimalt 20 år.

Patenter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Patenter afskrives over den resterende patentperiode eller en kortere økonomisk levetid. Afskrivningsperioden udgør 5 - 7 år.

Et beløb svarende til de indregnede udviklingsomkostninger reserveres i posten "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven omfatter udelukkende udviklingsomkostninger, som er indregnet i regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere. Reserven reduceres løbende med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Projektejendomme værdiansættes ud fra dagsværdien af forventede byggeretter, fratrukket skønnede omkostninger til udarbejdelse af lokalplan m.v., som er en forudsætning for udnyttelse af byggeretterne.

Indretning af lejede lokaler, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Indretning af lejede lokaler .....	5 - 10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3 - 5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### VÆRDIFORRINGELSE AF LANGFRISTEDE AKTIVER

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

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

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill, som afskrives over 7 - 10 år.

Brugstiden for koncerngoodwill kan ikke skønnes pålideligt, og afskrivningsperioden fastsættes således til 7 - 10 år.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til indre værdi jf. årsrapporter for de respektive investeringer, hvori grundlaget for dagsværdier oplyses således: "Fastsættelse af dagsværdier er baseret på ledelsens skøn, der bl.a. tager udgangspunkt i en vurdering af virksomhedens risikoprofil og udviklingstrin. Ledelsens anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

#### VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere. Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer samt varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Handelsejendomme

Handelsejendomme klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes eller i tilfælde, hvor ejendomme ikke anses at være til vedvarende eje og brug.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for byggeomkostninger samt indregning af finansieringsomkostninger.

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt er normalt beregnet som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte projekter, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem af sluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte projekt.

Såfremt salgsværdien af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af om nettoværdien, opgjort som salgssummen med fradrag modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

#### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

## NOTER

### 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT):

#### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

#### PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

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

#### PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

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

#### PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

#### LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

#### NØGLETAL

Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat før renter} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

NOTER**2. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj, idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 10.

**3. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>Moderselskabet</b>	<b>Moderselskabet</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>4. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>				
Lønninger og gager .....	0	0	35.173	32.997
Pensioner .....	0	0	3.514	3.363
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter .....	0	0	4.649	6.724
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	0	0	43.336	43.083
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse .....	0	0	4.835	4.303
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal medarbejdere .	0	0	44	46
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Moderselskabet 2020 t.kr.	Moderselskabet 2019 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.	Koncernen 2019 t.kr.
<b>5. AFSKRIVNINGER:</b>				
Koncerngoodwill .....	0	0	722	722
Færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede patenter .....	0	0	2.370	2.475
Bygninger .....	0	0	221	221
Indretning af lejede lokaler .....	0	0	564	500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0	1.013	1.094
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.890</u>	<u>5.012</u>
<b>6. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	0	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter .....	0	0	1.557	3.272
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.557</u>	<u>3.272</u>
<b>7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>				
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	41	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger ....	0	0	9.710	12.657
	<u>41</u>	<u>0</u>	<u>9.710</u>	<u>12.657</u>
<b>8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Selskabsskat .....	-29	-12	8.648	-146
Regulering selskabsskat tidligere år	0	0	0	0
Udskudt skat .....	-4	0	-3.166	-49
	<u>-34</u>	<u>-12</u>	<u>5.482</u>	<u>-195</u>



NOTER

	Morderselskabet 2020 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>KONCERNGOODWILL:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	7.219
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<u>0</u>	<u>7.219</u>
Afskrivninger primo .....	0	-2.888
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	<u>0</u>	<u>-722</u>
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<u>0</u>	<u>-3.610</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<u>0</u>	<u>3.610</u>

NOTER

	Morderselskabet 2020 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.
<b>9. IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):</b>		
<b>UDVIKLINGSOMKOSTNINGER OG ERHVERVEDE PATENTER:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	16.080
Årets tilgang .....	0	400
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>16.480</b>
Afskrivninger primo .....	0	-9.178
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	-2.370
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>-11.548</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>4.932</b>

Udviklingsomkostninger og erhvervede patenter omfatter udvikling af scrubberteknologi og relaterede greentech løsninger. Aktiverede omkostninger sammensætter sig af eksterne omkostninger til test og afprøvning og afgifter til vedligehold af patenter samt interne ressourcer (gager m.v.) i udviklingsfasen. Projekterne er i det væsentligste færdiggjorte og markedsført, hvorfor afskrivning af disse er påbegyndt.

Ledelsen har ikke konstateret indikationer på nedskrivningsbehov i forhold til den regnskabsmæssige værdi og afskrivningsprofilen.

NOTER

	<b>Moderselskabet</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2020</b>	<b>2020</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>GRUNDE OG BYGNINGER:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	15.264
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>15.264</b>
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	0	2.406
Afgang op- og nedskrivninger .....	0	0
Årets op- og nedskrivninger .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Op- og nedskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>2.406</b>
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger primo .....	0	-1.920
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	-221
	<hr/>	<hr/>
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>-2.140</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>15.530</b>
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Moterselskabet 2020 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.
<b>10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):</b>		
<b>INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	275.578
Årets tilgang .....	0	2.250
Årets afgang .....	0	-638
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>277.190</b>
Værdiregulering primo .....	0	20.751
Afgang værdiregulering .....	0	288
Årets værdiregulering .....	0	-1.945
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>19.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>296.285</b>

**Forudsætninger for dagsværdi**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte udlejningsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. For ejendomme købt til brug for projektudvikling af boliger, fastsættes dagsværdien af ejendommen med udgangspunkt i dagsværdien af forventede byggeretter, og således ikke de nuværende bygninger, hvoraf nogle er blevet fredet i projektudviklingsfasen, hvilket har besværliggjort/forsinket projektudviklingen.

Projektejendomme værdiansættes ud fra dagsværdien af forventede byggeretter, fratrukket skønnede omkostninger til udarbejdelse af lokalplan mv., som er en forudsætning for udnyttelse af byggeretterne.

Antal m<sup>2</sup> byggeretter er skønnet ud fra nuværende tegningsmateriale og drøftelser med rådgivere og kommune, mens prisen pr. m<sup>2</sup> byggeret er skønnet ud fra erfaringer og drøftelser med rådgivere, samt de generelle boligkonjunkturer.

Opgørelsen af dagsværdi for ejendomme er generelt behæftet med betydelig usikkerhed, som øges ved et ejendomsudviklingsprojekt, som følge af generel usikkerhed omkring den kommunale godkendelsesproces, fredning af bygninger, antal m<sup>2</sup> byggeretter, byggepriser, tidsaspekt og de generelle boligkonjunkturer.

Dagsværdien er således opgjort under en række forudsætninger og ændres disse, kan dagsværdien for de enkelte ejendomme ændres væsentligt.

NOTER**10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):****INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):****Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatsen for udlejningsejendommene har væsentlig betydning for målingen af disse. En stigning i afkastsatsen medfører et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Ændringer i dagsværdien af byggeretter har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i dagsværdien af byggeretter medfører en stigning i den samlede værdi af investeringsejendommen mens et fald i dagsværdien af byggeretter medfører et fald i den samlede værdi af investeringsejendommen.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,85
Højeste afkastprocent	15,30
Laveste afkastprocent	1,89

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til de respektive ejendomsselskabers gennemsnitlige afkastprocenter.

<b>Følsomhed</b>	<b>Værdi af portefølje</b>	<b>Forskelsværdi</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Stigning 0,5 %	273.817	-22.468
Gennemsnitligt afkastkrav	296.285	-
Fald 0,5 %	322.717	26.432

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af projektejendomme påvirkes, når dagsværdien af byggeretter ændres i op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte dagsværdi.

<b>Følsomhed</b>	<b>Værdi af projekt</b>	<b>Forskelsværdi</b>
	<b>ejendomme</b>	
Byggeretspris pr. m2 øges med 10 %	43.000.000	4.000.000
Anvendt byggeretspris pr. m2	39.000.000	
Byggeretspris pr. m2 reduceres med 10 %	35.000.000	-4.000.000

NOTER

	Morderselskabet 2020 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.
<b>10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT):</b>		
<b>INDRETNING AF LEJEDE LOKALER:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	3.224
Årets tilgang .....	0	24
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>3.248</b>
Afskrivninger primo .....	0	-919
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	0	-564
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>-1.484</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>1.764</b>
<b>ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	7.608
Årets tilgang .....	0	480
Årets afgang .....	0	-1.864
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>6.224</b>
Afskrivninger primo .....	0	-4.020
Afgang afskrivninger .....	0	1.094
Årets afskrivninger .....	0	-1.013
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>-3.938</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>2.286</b>
Heraf leasingaktiver .....	0	0

NOTER

	Morderselskabet 2020 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.
<b>11. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	113.605	0
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>113.605</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer primo .....	16.217	0
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber .....	214	0
Afskrivning på koncerngoodwill .....	-722	0
Årets resultatandele .....	35.781	0
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>51.490</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>165.095</b>	<b>0</b>
<b>ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	10.500
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>10.500</b>
Værdireguleringer primo .....	0	-268
Værdireguleringer til dagsværdi .....	0	1.408
Udlodning .....	0	-700
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>440</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>	<b>10.940</b>
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst .....	0	1.408

**NOTER****12. HANDELSEJENDOMME:**

Handelsejendomme omfatter selskabets beholdning af grunde og bygninger, der udvikles og opføres med henblik på videresalg inden for en kortere årrække. I kostprisen for handelsejendomme under opførelse indgår 5.056 tkr. vedrørende finansiering i byggeperioden, heraf 1.836 tkr. vedrørende 2020.

	Moderselskabet 2020 t.kr.	Moderselskabet 2019 t.kr.	Koncernen 2020 t.kr.	Koncernen 2019 t.kr.
<b>13. UDSKUDT SKATTEAKTIV:</b>				
Saldo primo .....	0	0	0	0
Årets regulering .....	4	0	0	0
	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**14. UDSKUDT SKAT:**

Saldo primo .....	0	0	5.545	5.594
Årets regulering .....	0	0	-3.166	-49
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.379</u>	<u>5.545</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssige merafskrivninger og regnskabsmæssige opskrivninger på anlægsaktiver samt periodeafgrænsningsposter fratrukket underskud til fremførelse.

**15. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>101.181</u>	<u>97.912</u>
--	----------	----------	----------------	---------------

**16. IGANGVÆRENDE ARBEJDER FOR FREMMED REGNING:**

Salgsværdi af udførte arbejde .....	0	0	146.958	297.101
Modtagne forud- og acontobetalinge .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-192.641</u>	<u>-310.153</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-45.684</u>	<u>-13.052</u>



NOTER

	<b>Moderselskabet</b>	<b>Moderselskabet</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>17. RESULTATDISPONERING FOR MODERSELSKAB:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	35.781	15.558
Overført resultat .....	-802	10.201
Minoritetsinteresser .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt .....	34.979	25.759
	<hr/>	<hr/>

**18. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:****Moderselskabet:**

Ingen.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Selskabet er sambeskattet med alle koncernens danske tilknyttede selskaber. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter.

**Koncernen:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 5.619.000 kr. i grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi på 16.150.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 128.744.000 kr. i investerings- ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på 250.049.946 kr.

ES Holding 2011 ApS har til sikkerhed for Danish Properties A/S' og VS Invest 1 ApS' engagement med kreditinstitutter pantsat aktierne i ES - Ejendomme Holding 2011 A/S, der har en regnskabsmæssig værdi på 75.705.508 kr.

Til sikkerhed for eget engagement med pengeinstitut har PureteQ A/S stillet en sikringskonto. Sikringskontoen indgår i de likvide beholdninger og har en regnskabsmæssig værdi på 5.500.000 kr.

## NOTER

### **18. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (FORTSAT):**

VS Invest 1 ApS har afgivet selvskyldnerkaution for Danish Properties A/S' engagement med kreditinstitutter. Den samlede forpligtelse udgør på balancedagen 25.746.192 kr.

Danish Properties A/S har afgivet selvskyldnerkaution for VS Invest 1 ApS' engagement med kreditinstitutter. Den samlede forpligtelse udgør på balancedagen 4.292.208 kr.

IUHU ApS er kapitalejer i Industri Udvikling IV K/S, og resthæftelsen udgør pr. 31. december 2020 1.000.000 kr.

IUHU ApS er kapitalejer i Industri Udvikling V K/S, og resthæftelsen udgør pr. 31. december 2020 13.500.000 kr.

PureteQ A/S har indgået huslejekontrakter, der kan opsiges med op til 6 måneders varsel. Huslejeforpligtelsen i en eventuel opsigelsesperiode udgør 562.200 kr. ekskl. moms.

PureteQ A/S har indgået leasingforpligtelser vedrørende biler. De månedlige ydelser er på 43.059 kr. inkl. moms med udløb i perioden 31. august 2021 - 30. juni 2022.

ES - Investering Holding 2011 ApS har indgået lejekontrakt vedr. kontorlokaler, der kan opsiges med 6 måneders varsel. Huslejeforpligtelsen i en eventuel opsigelsesperiode udgør 335.835 kr. ekskl. moms.

### **19. NÆRTSTÅENDE PARTER:**

#### **Bestemmende indflydelse**

Erik Skjærbæk, Mira Mare 5, 5700 Svendborg  
Erik Skjærbæk besidder majoriteten af anpartskapitalen i virksomheden.

#### **Transaktioner med nærtstående parter**

Alle transaktioner i koncernen gennemføres på markedsmæssige vilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lemmy Fialin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-828630909241

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-07-15 12:28:41Z

NEM ID 

## Erik Jensen Skjærbæk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-369056333058

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-07-15 14:06:28Z

NEM ID 

## Erik Jensen Skjærbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-369056333058

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-07-15 14:06:28Z

NEM ID 

## Hasse Martin Diemer

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-849228580954

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-07-15 15:04:01Z

NEM ID 

## Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-07-15 15:08:02Z

NEM ID 

## Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-07-16 03:22:59Z

NEM ID 

## Michael Gjelstrup Stenskrog

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-936390792745

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-07-16 03:42:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E7ETA-31WU5-DOZH2-ZPNF5-DBOEO-GDZYX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>