



## Larsen Holding Nibe ApS

Høje Nibe 16  
9240 Nibe  
CVR-nr. 39611732

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2023

---

**Peter Larsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                           | 2  |
| Ledelsespåtegning                                | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 4  |
| Ledelsesberetning                                | 7  |
| Koncernens resultatopgørelse for 2022            | 9  |
| Koncernens balance pr. 31.12.2022                | 10 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022         | 12 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022         | 13 |
| Koncernens noter                                 | 15 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022    | 22 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022        | 23 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022 | 25 |
| Modervirksomhedens noter                         | 26 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 28 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Larsen Holding Nibe ApS

Høje Nibe 16

9240 Nibe

CVR-nr.: 39611732

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Peter Larsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Larsen Holding Nibe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.06.2023

**Direktion**

**Peter Larsen**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Larsen Holding Nibe ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Larsen Holding Nibe ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af 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 anvendte 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 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 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 26.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

|   | 2022     | 2021    | 2020    |
|---|----------|---------|---------|
|   | t.kr.    | t.kr.   | t.kr.   |
| <b>Hovedtal</b>                         |          |         |         |
| Bruttofortjeneste                       | 2.875    | 59.077  | 46.038  |
| Driftsresultat                          | 2.265    | 37.014  | 24.899  |
| Resultat af finansielle poster          | (3.188)  | 3.129   | 674     |
| Årets resultat                          | 167.830  | 33.119  | 20.715  |
| Årets resultat ekskl. minoriteter       | 111.699  | 12.398  | 7.488   |
| Balancesum                              | 229.337  | 145.141 | 115.889 |
| Investeringer i materielle aktiver      | 24.150   | 12.396  | 6.819   |
| Egenkapital                             | 200.187  | 90.593  | 62.290  |
| Egenkapital ekskl. minoriteter          | 120.038  | 52.155  | 39.814  |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet        | 263      | 16.129  | 19.493  |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet  | 99.566   | (5.679) | (6.526) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | (26.553) | 2.620   | 272     |
| <b>Nøgletal</b>                         |          |         |         |
| Egenkapitalforrentning (%)              | 132,02   | 26,92   | 18,80   |
| Soliditetsgrad (%)                      | 52,34    | 35,93   | 34,36   |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$



### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Koncernens aktivitet er bestående af import og engrossalg af binderiartikler, krukker og brugskunst samt investering i og udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Koncernen har for 2022 realiseret et overskud på 167.830 t.kr. mod et overskud på 33.119 t.kr. i 2021. Resultatet anses som tilfredsstillende.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Årets resultat er højere end forventet som følge af afhændelse af kapitalandele i slutningen af året. Ses der bort fra denne er resultatet lavere end forventet, grundet udviklingen i inflationen og lavere aktivitet som følge heraf.

### **Forventet udvikling**

Som følge af afændelse af aktiviteten bestående af import og engrossalg af binderiartikler, krukker og brugskunst inden udgangen af 2022, forventes aktiviteten fortsat at være positiv, men på et lavere niveau svarende til 5-7 mio. kr. i 2023

### **Anvendelse af finansielle instrumenter**

Der afdækkes valutarisici til det løbende behov for at sikre købs- og salgsvaluta. Der vurderes, at der er lav risiko i forhold til ændring i priser, kreditværdighed, likviditet og pengestrømme.

### **Videnressourcer**

Der vurderes, at virksomheden har de nødvendige ressourcer.

### **Miljømæssige forhold**

Koncernen har meget stort fokus på miljø, både i forhold til varesortiment, såvel som i den daglige drift.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Koncernens resultatopgørelse for 2022

|   | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.       |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>2.875.311</b>   | <b>59.077.321</b> |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | 0                  | (19.538.836)      |
| Af- og nedskrivninger                                 | 2    | (610.389)          | (2.524.537)       |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>2.264.922</b>   | <b>37.013.948</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | 158.983            | 1.534.386         |
| Andre finansielle indtægter                           |      | 162.108            | 3.847.430         |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (3.349.727)        | (717.932)         |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>     |      | <b>(763.714)</b>   | <b>41.677.832</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |      | (281.638)          | 534.000           |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>(1.045.352)</b> | <b>42.211.832</b> |
| Skat af årets resultat                                |      | 164.848            | (9.093.207)       |
| <b>Resultat af fortsættende aktiviteter</b>           |      | <b>(880.504)</b>   | <b>33.118.625</b> |
| <b>Resultat af ophørte aktiviteter</b>                | 3    | <b>168.710.006</b> | <b>0</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                 | 4    | <b>167.829.502</b> | <b>33.118.625</b> |

# Koncernens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Erhvervede immaterielle aktiver              |      | 0                  | 0                  |
| Goodwill                                     |      | 1.168.643          | 1.460.803          |
| <b>Immaterielle aktiver</b>                  | 5    | <b>1.168.643</b>   | <b>1.460.803</b>   |
| Grunde og bygninger                          |      | 0                  | 9.376.390          |
| Investeringsejendomme                        |      | 67.657.576         | 29.853.776         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 0                  | 2.561.732          |
| Indretning af lejede lokaler                 |      | 0                  | 832.361            |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 6    | <b>67.657.576</b>  | <b>42.624.259</b>  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 38.826.265         | 5.685.969          |
| Deposita                                     |      | 0                  | 454.979            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 13.427.680         | 409.484            |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 7    | <b>52.253.945</b>  | <b>6.550.432</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>121.080.164</b> | <b>50.635.494</b>  |
| Fremstillede varer og handelsvarer           |      | 0                  | 37.368.279         |
| Forudbetalinger for varer                    |      | 0                  | 4.668.860          |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>0</b>           | <b>42.037.139</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 3.786              | 20.293.780         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |      | 3.350.000          | 3.600.000          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 7.697.397          | 4.645.664          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>11.051.183</b>  | <b>28.539.444</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 18.000.707         | 23.510.675         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>18.000.707</b>  | <b>23.510.675</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>79.204.793</b>  | <b>417.858</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>108.256.683</b> | <b>94.505.116</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>229.336.847</b> | <b>145.140.610</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital  |      | 50.000             | 50.000             |
| Overført overskud eller underskud                             |      | 119.929.114        | 52.047.956         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                         |      | 58.900             | 57.200             |
| <b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b> |      | <b>120.038.014</b> | <b>52.155.156</b>  |
| <b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>            |      | <b>80.148.892</b>  | <b>38.437.833</b>  |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>200.186.906</b> | <b>90.592.989</b>  |
| Udskudt skat  | 8    | 3.940.000          | 2.777.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                 |      | <b>3.940.000</b>   | <b>2.777.000</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                                |      | 17.006.753         | 18.123.804         |
| Deposita  |      | 253.448            | 0                  |
| Anden gæld  | 9    | 0                  | 923.319            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                        | 10   | <b>17.260.201</b>  | <b>19.047.123</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser                 | 10   | 1.145.672          | 1.200.690          |
| Bankgæld  |      | 260.158            | 757.888            |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt                           |      | 0                  | 1.869.919          |
| Deposita  |      | 763.821            | 436.522            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                           |      | 40.974             | 30.078             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                      |      | 729.867            | 12.452.187         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                      |      | 968.848            | 3.647.747          |
| Skyldig skat  |      | 2.777.139          | 7.918.794          |
| Anden gæld  |      | 1.263.261          | 4.409.673          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                        |      | <b>7.949.740</b>   | <b>32.723.498</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                     |      | <b>25.209.941</b>  | <b>51.770.621</b>  |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>229.336.847</b> | <b>145.140.610</b> |
| Dagsværdioplysninger  | 12   |                    |                    |
| Eventualforpligtelser   | 13   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                         | 14   |                    |                    |
| Transaktioner med nærtstående parter                          | 15   |                    |                    |
| Dattervirksomheder  | 16   |                    |                    |

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

|                                    | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | Egenkapital<br>tilhørende<br>modervirksom-<br>hedens<br>kapitalejere<br>kr. | Egenkapital til<br>hørende<br>minoritets-<br>interesser<br>kr. |
|------------------------------------|--------------------------------|--|--|---|--|
| Egenkapital primo                  | 50.000                         | 52.047.956                                     | 57.200   | 52.155.156  | 38.437.833   |
| Effekt af virksomhedssalg o.l.     | 0                              | 0  | 0  | 0   | (7.829.369)  |
| Udbetalt ordinært udbytte          | 0                              | 0  | (57.200)   | (57.200)  | (7.060.000)  |
| Udbetalt ekstraordinært<br>udbytte | 0                              | 0  | 0  | 0   | (43.962.500)   |
| Øvrige<br>egenkapitalposterings    | 0                              | 261.204  | 0  | 261.204   | 602.280  |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser   | 0                              | (57.475)                                       | 0  | (57.475)  | (132.525)  |
| Årets resultat                     | 0                              | 67.677.429                                     | 58.900   | 67.736.329  | 100.093.173  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>          | <b>50.000</b>                  | <b>119.929.114</b>                             | <b>58.900</b>                                      | <b>120.038.014</b>  | <b>80.148.892</b>  |
|                                    |                                |  |  |   | <b>I alt<br/>kr.</b>   |
| Egenkapital primo                  |                                |  |  |   | 90.592.989   |
| Effekt af virksomhedssalg o.l.     |                                |  |  |   | (7.829.369)  |
| Udbetalt ordinært udbytte          |                                |  |  |   | (7.117.200)  |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte    |                                |  |  |   | (43.962.500)   |
| Øvrige egenkapitalposterings       |                                |  |  |   | 863.484  |
| Skat af egenkapitalbevægelser      |                                |  |  |   | (190.000)  |
| Årets resultat                     |                                |  |  |   | 167.829.502  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>          |                                |  |  |   | <b>200.186.906</b>   |

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

|  | Note | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.        |
|--|------|---------------------|--------------------|
| Driftsresultat   |      | 2.264.922           | 37.013.948         |
| Af- og nedskrivninger  |      | 610.389             | 2.524.537          |
| Ændringer i arbejdskapital   | 11   | (13.277.386)        | (20.819.355)       |
| Primær drift af ophørte aktiviteter  |      | 21.461.508          | 0                  |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>                                  |      | <b>11.059.433</b>   | <b>18.719.130</b>  |
| Modtagne finansielle indtægter   |      | 629.947             | 3.843.511          |
| Betalte finansielle omkostninger   |      | (1.709.414)         | (717.932)          |
| Refunderet/(betalt) skat   |      | (9.629.999)         | (5.715.356)        |
| Andre pengestrømme vedrørende drift  |      | (86.626)            | 0                  |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>   |      | <b>263.341</b>      | <b>16.129.353</b>  |
| Køb mv. af immaterielle aktiver  |      | (304.808)           | 0                  |
| Salg af immaterielle aktiver   |      | 252.098             | 0                  |
| Køb mv. af materielle aktiver  |      | (29.768.747)        | (4.020.716)        |
| Salg af materielle aktiver   |      | 2.120.653           | 182.907            |
| Køb af finansielle aktiver   |      | (236.018)           | (452.163)          |
| Salg af finansielle aktiver  |      | 690.997             | 62.679             |
| Køb af virksomheder  |      | (32.981.313)        | (1.471.413)        |
| Salg af virksomheder   |      | 159.793.270         | 20.000             |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>                                 |      | <b>99.566.132</b>   | <b>(5.678.706)</b> |
| <b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b> |      | <b>99.829.473</b>   | <b>10.450.647</b>  |
| Optagelse af lån   |      | 0                   | 4.811.865          |
| Afdrag på lån mv.  |      | (1.065.265)         | 0                  |
| Udbetalt udbytte   |      | (51.079.700)        | (4.811.500)        |
| Overtaget bankgæld   |      | 0                   | (7.697)            |
| Forskydning i kortfristet bankgæld   |      | (2.367.649)         | 2.627.807          |
| Likvider fragået ved virksomhedssalg o.l.                                    |      | (5.021.205)         | 0                  |
| Andre pengestrømme vedrørende finansiering                                   |      | 32.981.313          | 0                  |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>                                  |      | <b>(26.552.506)</b> | <b>2.620.475</b>   |

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ændring i likvider</b>            | <b>73.276.967</b> | <b>13.071.122</b> |
| Likvider primo                       | 23.928.533        | 10.857.411        |
| <b>Likvider ultimo</b>               | <b>97.205.500</b> | <b>23.928.533</b> |
| <hr/>                                |                   |                   |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: |                   |                   |
| Likvide beholdninger                 | 79.204.793        | 417.858           |
| Værdipapirer                         | 18.000.707        | 23.510.675        |
| <b>Likvider ultimo</b>               | <b>97.205.500</b> | <b>23.928.533</b> |
| <hr/>                                |                   |                   |

# Koncernens noter

## 1 Personaleomkostninger

|  | 2022<br>kr.  | 2021<br>kr.       |
|--|--------------|-------------------|
| Gager og lønninger                                     | 15.656.568   | 16.842.098        |
| Pensioner  | 1.843.674    | 2.414.287         |
| Andre omkostninger til social sikring                  | 249.456      | 270.082           |
| Andre personaleomkostninger                            | 0            | 12.369            |
| Personaleomkostninger overført til ophørte aktiviteter | (17.749.698) | 0                 |
|  | <b>0</b>     | <b>19.538.836</b> |
| <hr/>  |              |                   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere      | <b>34</b>    | <b>35</b>         |

Med henvisning til ÅRL § 98b udelades angivelsen af vederlag til ledelsen.

## 2 Af- og nedskrivninger

|   | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.      |
|---|----------------|------------------|
| Afskrivninger på immaterielle aktiver                         | 292.160        | 592.160          |
| Nedskrivninger af immaterielle aktiver                        | 0              | 193.638          |
| Afskrivninger på materielle aktiver                           | 318.229        | 1.797.312        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 0              | (58.573)         |
|   | <b>610.389</b> | <b>2.524.537</b> |

## 3 Ophørte aktiviteter

|   | 2022<br>kr.        |
|---|--------------------|
| Bruttofortjeneste                                 | 39.211.206         |
| Personaleomkostninger                             | (17.749.698)       |
| Af- og nedskrivninger                             | (1.464.489)        |
| Andre finansielle indtægter                       | 467.839            |
| Andre finansielle omkostninger                    | (554.465)          |
| <b>Resultat for perioden</b>                      | <b>19.910.393</b>  |
| Gevinst eller tab ved afhændelse e.l.             | 153.319.778        |
| <b>Resultat før skat af ophørte aktiviteter</b>   | <b>173.230.171</b> |
| Skat af resultat af ophørte aktiviteter           | (4.520.165)        |
| <b>Resultat efter skat af ophørte aktiviteter</b> | <b>168.710.006</b> |



#### 4 Forslag til resultatdisponering

|   | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.       |
|---|--------------------|-------------------|
| Ordinært udbytte for regnskabsåret        | 58.900             | 57.200            |
| Overført resultat                         | 111.639.929        | 12.340.885        |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 56.130.673         | 20.720.540        |
|   | <b>167.829.502</b> | <b>33.118.625</b> |

#### 5 Immaterielle aktiver

|                                     | Erhvervede<br>immaterielle<br>aktiver<br>kr. | Goodwill<br>kr.    |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Kostpris primo                      | 0  | 2.921.603          |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | (304.808)                                    | 0                  |
| Tilgange                            | 304.808                                      | 0                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                                     | <b>2.921.603</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0  | (1.460.800)        |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | 52.710                                       | 0                  |
| Årets afskrivninger                 | (52.710)                                     | (292.160)          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                                     | <b>(1.752.960)</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                                     | <b>1.168.643</b>   |

## 6 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. | Indretning af<br>lejede lokaler<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Kostpris primo                      | 12.789.431                    | 26.542.683                        | 6.070.551  | 2.504.455                              |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l.     | 0                             | 20.186.770                        | 0  | 0                                      |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | 0                             | 0                                 | (6.205.246)  | (2.504.455)                            |
| Overførsler                         | (12.789.431)                  | 10.000.000                        | (82.000)   | 0                                      |
| Tilgange                            | 0                             | 3.746.344                         | 216.695  | 0                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                      | <b>60.475.797</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>                               |
| Af- og nedskrivninger primo         | (3.413.041)                   | 0                                 | (3.508.819)  | (1.672.094)                            |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | 0                             | 0                                 | 4.562.175  | 2.026.873                              |
| Overførsler                         | 3.728.627                     | 0                                 | 6.287  | 0                                      |
| Årets afskrivninger                 | (315.586)                     | 0                                 | (1.059.643)  | (354.779)                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>0</b>                               |
| Dagsværdireguleringer primo         | 0                             | 3.311.093                         | 0  | 0                                      |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l.     | 0                             | 4.152.324                         | 0  | 0                                      |
| Årets dagsværdireguleringer         | 0                             | (281.638)                         | 0  | 0                                      |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>0</b>                      | <b>7.181.779</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                      | <b>67.657.576</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>                               |
| Årets indregnede renter             | 0                             | 202.827                           | 0  | 0                                      |

### Boligejendomme

Koncernens investeringsejendomme består af en række boligejendomme på samlet 2.528 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommene er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 2.356 t.kr. Afkastkravet udgør 4,19 % - 4,86 % i 2022 (4,40 % - 4,89 % i 2021). Afkastkravet er fastsat ud fra ejendommenes beliggenhed og stand.

Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommene med:

+0,25 %: -1.400 t.kr.

-0,25 %: +1.500 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for koncernens investeringsejendomme 21.064 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Boligejendomme under opførelse

Herudover besidder koncernen to yderligere ejendomme der skal anvendes til opførelse af nye boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg. Opførelsen forventes at være færdig i løbet af 2023 og 2024.

Begge ejendomme er indregnet til kostpris, 4.408 t.kr., som er vurderet at være bedste udtryk for

ejendommenes dagsværdi pr. balancedagen. Det samlede areal udgør 4.076 m<sup>2</sup>, heraf 267 m<sup>2</sup> vej.

### **Erhvervsejendomme**

Koncernen har i slutningen af regnskabsåret ændret anvendelse fra at være domicilejendom til investeringsejendom. Dagsværdien er opgjort pr. overførselsdagen, hvorefter dagsværdien udgør den nye kostpris. Positiv forskel mellem regnskabsmæssig værdi og dagsværdi pr. overførselsdagen er henlagt på reserve for opskrivninger reguleret for udskudt skat på egenkapitalen. Efterfølgende måling efter årsregnskabsloven § 38.

Ejendommen består af en erhvervsejendom beliggende i Nibe på 6.663 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommene er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 1.846 t.kr. Afkastkravet udgør 18,5 % i 2022. Afkastkravet er fastsat ud fra ejendommens beliggenhed og stand.

Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: -200 t.kr.

-0,25 %: +100 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 1.501 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Koncernen har fået bekræftet dagsværdien pr. 31. maj 2023 ved anvendelse af ekstern vurderingsmand.

## **7 Finansielle aktiver**

|                                     | <b>Kapitalandele<br/>i associerede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> | <b>Deposita<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>tilgode-<br/>havender<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 1.161.148   | 454.979                 | 409.484  |
| Afgang ved virksomhedssalg o.l.     | 0   | (690.997)               | 0  |
| Tilgange                            | 32.981.313  | 236.018                 | 13.125.000                                     |
| Afgange                             | 0   | 0                       | (106.804)                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>34.142.461</b>   | <b>0</b>                | <b>13.427.680</b>                              |
| Opskrivninger primo                 | 4.524.821   | 0                       | 0  |
| Afskrivninger på goodwill           | (13.235)  | 0                       | 0  |
| Andel af årets resultat             | 172.218   | 0                       | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>4.683.804</b>  | <b>0</b>                | <b>0</b>                                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>38.826.265</b>   | <b>0</b>                | <b>13.427.680</b>                              |

| <b>Associerede virksomheder</b> | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejerandel %</b> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| Marshall Bolig ApS              | Nibe            | 50,00              |
| Skt Jørgens Gade 44 ApS         | Nibe            | 50,00              |
| Norbert HoldCo ApS              | Nibe            | 22,50              |

## 8 Udskudt skat

|                                     | <b>2022<br/>kr.</b> | <b>2021<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Materielle aktiver                  | 3.945.600           | 2.886.000           |
| Tilgodehavender                     | 0                   | (63.000)            |
| Forpligtelser                       | (5.600)             | 0                   |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 0                   | (46.000)            |
| <b>Udskudt skat i alt</b>           | <b>3.940.000</b>    | <b>2.777.000</b>    |

| <b>Bevægelser i året</b>           | <b>2022<br/>kr.</b> | <b>2021<br/>kr.</b> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Primo                              | 2.777.000           | 2.287.000           |
| Indregnet i resultatopgørelsen     | (119.010)           | 60.803              |
| Indregnet direkte på egenkapitalen | 190.000             | 0                   |
| Tilgange ved virksomhedskøb o.l.   | 925.692             | 429.197             |
| Afgange ved virksomhedssalg o.l.   | 166.318             | 0                   |
| <b>Ultimo</b>                      | <b>3.940.000</b>    | <b>2.777.000</b>    |

## 9 Anden gæld (langfristet)

|                         | <b>2022<br/>kr.</b> | <b>2021<br/>kr.</b> |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Feriepengeforpligtelser | 0                   | 923.319             |
|                         | <b>0</b>            | <b>923.319</b>      |

## 10 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2022<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2021<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2022<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2022<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.145.672  | 1.200.690  | 17.006.753   | 12.722.468                                      |
| Deposita                       | 0  | 0  | 253.448  | 253.448   |
|                                | <b>1.145.672</b>   | <b>1.200.690</b>   | <b>17.260.201</b>  | <b>12.975.916</b>                               |

## 11 Ændring i arbejdskapital

|                              | 2022<br>kr.         | 2021<br>kr.         |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ændring i varebeholdninger   | (2.358.794)         | (10.622.764)        |
| Ændring i tilgodehavender    | 9.363.719           | (522.175)           |
| Ændring i leverandørgæld mv. | (20.282.311)        | (9.674.416)         |
|                              | <b>(13.277.386)</b> | <b>(20.819.355)</b> |

## 12 Dagsværdioplysninger

|  | Danske aktier<br>kr. | Udenlandske<br>aktier<br>kr. | Danske<br>obligationer<br>kr. | Investerings-<br>ejendomme:<br>Boliger<br>kr. | Investerings-<br>ejendomme:<br>Erhverv<br>kr. |
|--|----------------------|------------------------------|-------------------------------|---|---|
| Dagsværdi ultimo   | 930.570              | 15.799.575                   | 1.270.562                     | 57.657.576                                    | 10.000.000                                    |
| Urealiserede<br>dagsværdireguleringer<br>indregnet i<br>resultatopgørelsen                       | (87.781)             | (1.836.080)                  | (25.366)                      | (281.638)                                     | 0   |
| Urealiserede<br>dagsværdireguleringer<br>indregnet i<br>dagsværdireserven under<br>egenkapitalen | 0                    | 0                            | 0                             | 0   | 863.484                                       |

## 13 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med som administrationselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskaberne indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.152 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 38.950 t.kr.

Til sikkerhed for banklån, er der givet ejerantebrev i ejendomme med nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 900 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Koncernen har kautioneret for associerede virksomhed, Marshall Bolig ApS' gæld til Jyske Bank, begrænset solidarisk til ejerandelen på 50 % og op til 3 mio. kr. Anparterne i Marshall Bolig ApS nom. 25.000 er stillet til sikkerhed overfor Jyske Bank. Bankgælden i Marshall Bolig udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2022.

Koncernen har kautioneret for Skt Jørgens Gade 44 ApS' gæld til Nykredit Realkredit A/S. Realkreditgælden

udgør 17.603 t.kr. pr. 31.12.2022.

### 15 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 16 Dattervirksomheder

|                            | Hjemsted | Retsform | Ejerandel<br>% |
|----------------------------|----------|----------|----------------|
| P L Holding A/S            | Aalborg  | A/S      | 55,00          |
| Blomster & Brugskunst ApS* | Aalborg  | ApS      | 75,00          |
| Gabin Ejendomme ApS*       | Aalborg  | ApS      | 55,00          |
| Hobrovej 57-59 ApS*        | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Odinsgade ApS*             | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Larsen Boligejendomme ApS* | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Klarup Enghuse II ApS*     | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Tylerparken ApS*           | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Thorsgade ApS*             | Aalborg  | ApS      | 100,00         |
| Nordiq A/S**               | Aalborg  | A/S      | 0,00           |

\* Ejet af P L Holding A/S

\*\* Ejet af Blomster & Brugskunst ApS - selskabet er udtrådt af koncernen med virkning fra 19. december 2022

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

|   | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>(2.500)</b>    | <b>(1.875)</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 67.751.094        | 12.399.557        |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (12.770)          | (12)              |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>67.735.824</b> | <b>12.397.670</b> |
| Skat af årets resultat                                | 1    | 505               | 415               |
| <b>Årets resultat</b>                                 | 2    | <b>67.736.329</b> | <b>12.398.085</b> |

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|  | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.       |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 96.591.084         | 29.186.261        |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 3    | <b>96.591.084</b>  | <b>29.186.261</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>96.591.084</b>  | <b>29.186.261</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 23.449.330         | 22.970.601        |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 3.456.470          | 7.925.940         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>26.905.800</b>  | <b>30.896.541</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>15.897</b>      | <b>224</b>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>26.921.697</b>  | <b>30.896.765</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>123.512.781</b> | <b>60.083.026</b> |



**Passiver**

|  | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.       |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 50.000             | 50.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 74.721.084         | 7.316.261         |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 45.208.030         | 44.731.695        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  |      | 58.900             | 57.200            |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>120.038.014</b> | <b>52.155.156</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 1.500              | 1.500             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 3.230              | 4.501             |
| Skyldig skat   |      | 2.777.139          | 7.906.371         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                          |      | 692.898            | 15.498            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>3.474.767</b>   | <b>7.927.870</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>3.474.767</b>   | <b>7.927.870</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>123.512.781</b> | <b>60.083.026</b> |
| Personaleforhold                                       | 4    |                    |                   |
| Eventualforpligtelser                                  | 5    |                    |                   |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse         | 6    |                    |                   |
| Transaktioner med nærtstående parter                   | 7    |                    |                   |

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

|   | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|---|--------------------------------|---|--|--|--------------------|
| Egenkapital primo                       | 50.000                         | 7.316.261   | 44.731.695                                     | 57.200   | 52.155.156         |
| Udbetalt ordinært udbytte               | 0                              | 0   | 0  | (57.200)   | (57.200)           |
| Øvrige<br>egenkapitalposter             | 0                              | 203.729   | 0  | 0  | 203.729            |
| Udbytte fra tilknyttede<br>virksomheder | 0                              | (550.000)   | 550.000  | 0  | 0                  |
| Årets resultat                          | 0                              | 67.751.094  | (73.665)                                       | 58.900   | 67.736.329         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>               | <b>50.000</b>                  | <b>74.721.084</b>   | <b>45.208.030</b>                              | <b>58.900</b>                                      | <b>120.038.014</b> |

# Modervirksomhedens noter

## 1 Skat af årets resultat

|                          | 2022<br>kr.  | 2021<br>kr.  |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Refusion i sambeskatning | (505)        | (415)        |
|                          | <b>(505)</b> | <b>(415)</b> |

## 2 Forslag til resultatdisponering

|                                    | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 58.900            | 57.200            |
| Overført resultat                  | 67.677.429        | 12.340.885        |
|                                    | <b>67.736.329</b> | <b>12.398.085</b> |

## 3 Finansielle aktiver

|   | Kapitalandele<br>i tilknyttede<br>virksomheder<br>kr. |
|---|---|
| Kostpris primo  | 21.870.000  |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>21.870.000</b>                                     |
| Opskrivninger primo   | 7.316.261   |
| Egenkapitalreguleringer                                       | 203.729   |
| Afskrivninger på goodwill                                     | (292.160)   |
| Andel af årets resultat                                       | 68.043.254  |
| Udbytte   | (550.000)   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                                   | <b>74.721.084</b>                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                           | <b>96.591.084</b>                                     |
| Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden | 1.168.643   |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## **6 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Peter Larsen, Nibe, ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## **7 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### **Virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### **Ophørte aktiviteter**

Ophørte aktiviteter er væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der i henhold til en samlet plan er afhændet, lukket eller opgivet eller er besluttet afhændet, lukket eller opgivet, og som kan udskilles fra virksomhedens øvrige aktiviteter.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af resultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

Aktiver, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som aktiver tilknyttet ophørte aktiviteter. Forpligtelser, der er knyttet til de ophørte aktiviteter, præsenteres særskilt i balancen som forpligtelser tilknyttet ophørte aktiviteter.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen tilpasses ikke.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder og andre koncernforbundne danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver.

Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og afskrives lineært over en 3 årig periode.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 15-30 år        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2-8 år          |
| Indretning af lejede lokaler            | 2-5 år          |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Tilgodehavender**

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.