

DinRevisor

P. Nielsen Holding ApS

Årsrapport og koncernårsrapport

01.01.2024–31.12.2024

CVR 26 83 61 58

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Peter Nielsen 24.06.2025
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	11
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2024 - moderselskab	14
Balance pr. 31. december 2024 - moderselskab	15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 - moderselskab	17
Noter til årsregnskabet - moderselskab	18
Anvendt regnskabspraksis - koncern	22
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2024 - koncern	30
Balance pr. 31. december 2024 - koncern	31
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 - koncern	33
Noter til årsregnskabet - koncern	34
Pengestrømsopgørelse - koncern	41

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: P.Nielsen Holding ApS
Bakkegårdsvej 20
3200 Helsingør

CVR-nr.: 26 83 61 58
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2024

Direktion

Peter Nielsen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende
revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

P.Nielsen Holding ApS, Frederiksværk (moderselskabet)
Nytorv ApS, Frederiksværk, 100%
Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk, 100%
Estate Invest A/S, Frederiksværk, 100%
Estate Invest 2015 ApS, Frederiksværk, 100%
Løgparken ApS, Frederiksværk, 100%

Kapitalinteresser

Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
Estate Invest Erhverv ApS, Helsingør, 25% (kapitalinteresser)

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 - 31/12 2024, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og den finansielle stilling og resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24. juni 2025

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P.Nielsen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for P.Nielsen Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2024 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet og koncernen 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet.

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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets og koncernens 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets og koncernens 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet 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 og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 koncernrevision. 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 årsregnskabet og koncernårsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Kgs. Lyngby den 24. juni 2025
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering og udvikling af investeringsejendomme, udlejning af investeringsejendomme og investering i pantebreve.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for koncernen udgør kr. 81.029.005. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.758.790.865 og en egenkapital på kr. 675.661.193.

Årets resultat for koncernen har været meget tilfredsstillende i forhold til forventningerne, til trods for betydelige stigende renter. Endvidere har koncernen konsolideret sig og forbedret vigtige nøgletal.

Den forventede udvikling

Koncernen optimerer løbende udlejning af investeringsejendomme. Arbejderne forløber planmæssigt og vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes, som tidligere år, et lavt tomgangsniveau på udlejningen. Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2025 vil være på niveau kr. 55 mio. til kr. 65 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling.

Vedrørende koncernens udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en del af koncernens strategi.

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i koncernen der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor koncernen ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Koncernen afdækker blandt andet renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler i form af finansielle kontrakter hvormed der opstår en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter".

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernen anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning og supplerer om nødvendigt med byggekreditter ved opførelse af investeringsejendomme.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån i DKK.

Ledelsen er opmærksomme på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

Koncernens ledelse er opmærksom på den nuværende rentesituation hvilket vil påvirke koncernens drift negativt. Der er taget de af ledelsen nødvendige tiltal for at afdække koncernens renterisici.”

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2024 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 82.513.120.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsjendomme eller til investeringsjendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet.

Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftalparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsjendomme.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold.

I forbindelse med nybyg og gennemgribende renoveringer er der særlig fokus på energioptimeringer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 31. december 2024.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	78.255.458	87.284.580	94.078.009	90.676.043	68.197.000
Resultat af ordinær primær drift	130.463.885	73.530.079	-86.530.843	49.872.070	152.750.000
Resultat af finansielle poster	-34.190.612	-25.238.589	6.767.749	-27.434.051	-23.929.000
Årets resultat	81.029.005	60.723.154	-38.412.060	90.151.974	122.795.000
Balance					
Balancesum	1.758.815.717	1.580.203.207	1.498.346.838	1.533.867.625	1.450.541.000
Investeringer i materielle anlægsaktiver	53.494.787	39.735.992	80.107.832	27.707.705	157.020.000
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.456.481.140	1.299.347.443	1.237.700.693	1.330.761.391	1.264.019.000
Egenkapital	675.661.193	595.236.907	534.623.277	554.735.783	452.439.000
Realkredit/Bankgæld	875.921.806	799.636.602	776.069.973	775.027.343	768.852.000
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	38,42%	37,67%	35,68%	36,17%	31,19%
Gældrute/Ejd.værdi	60,14%	61,54%	62,70%	58,24%	60,83%
Egenkapitalsforrentning	12,75%	10,75%	IA	17,90%	31,39%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrute/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Koncernen er i 2020 overgået fra regnskabsklasse B til regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder hvorfor hoved- og nøgletal alene omfatter de sidste fire regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernårsregnskabet og derfor kan udelades.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter, og oplyses i et selvstændigt afsnit.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Gæld

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Bruttotab	-91.620	-110.245
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76.172.071	39.270.113
Indtægter af kapitalinteresser	6.167.807	23.245.185
1 Andre finansielle indtægter	940.099	628.140
2 Andre finansielle omkostninger	-2.381.700	-2.574.708
Resultat før skat	80.806.657	60.458.485
Skat af årets resultat	222.348	264.669
3 Årets resultat	<u>81.029.005</u>	<u>60.723.154</u>

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2024

moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	520.795.840	444.970.064
5 Kapitalinteresser	195.317.904	189.368.522
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>716.113.744</u>	<u>634.338.586</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>716.113.744</u>	<u>634.338.586</u>
6 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.007.102	24.943.094
7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.695.822	1.456.866
Andre tilgodehavender	2.686.838	2.583.397
Tilgodehavender i alt	<u>23.389.762</u>	<u>28.983.357</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	166.417	133.267
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>166.417</u>	<u>133.267</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	8.101	4.937
Likvide beholdninger i alt	<u>8.101</u>	<u>4.937</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.564.280</u>	<u>29.121.561</u>
Aktiver i alt	<u><u>739.678.024</u></u>	<u><u>663.460.147</u></u>

Balance - Passiver
pr. 31. december 2024
moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	150.000	150.000
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	597.087.744	515.352.586
10 Overført overskud eller underskud	78.423.448	79.734.321
Egenkapital i alt	<u>675.661.192</u>	<u>595.236.907</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	63.485.774	62.120.450
11 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>63.485.774</u>	<u>62.120.450</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.000	87.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.667	0
12 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	404.391	6.015.790
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>531.058</u>	<u>6.102.790</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>64.016.832</u>	<u>68.223.240</u>
Passiver i alt	<u><u>739.678.024</u></u>	<u><u>663.460.147</u></u>
13 Antal heltidsbeskæftigede		
14 Sikkerheder og pantsætninger		
15 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
16 Oplysning om dagsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
I kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2024	150	515.353	79.734	595.237
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	82.218	0	82.218
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	-483	0	-483
Årets overførte resultat	0	0	-1.324	-1.324
Betalt udbytte	0	0	-122	-122
Forslag til udbytte	0	0	135	135
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2024	<u>150</u>	<u>597.088</u>	<u>78.423</u>	<u>675.661</u>

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

1	Andre finansielle indtægter	
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	680.851
	Kursregulering aktier	33.150
	Andre finansielle indtægter	226.098
	Andre finansielle indtægter i alt	<u>940.099</u>
2	Andre finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0
	Andre finansielle omkostninger	2.381.700
	Andre finansielle omkostninger i alt	<u>2.381.700</u>
3	Årets resultat	
	Forslag til resultatdisponering	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	135.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	82.217.878
	Overført overskud eller underskud	-1.323.873
	Årets resultat i alt	<u>81.029.005</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Kostpris, primo	106.808.000
	Kostpris i alt	<u>106.848.000</u>
	Værdiregulering primo	338.162.064
	Andel af årets resultat	76.172.071
	Årets op- eller nedskrivning	-386.295
	Værdireguleringer i alt	<u>413.947.840</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>520.795.840</u>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Estate Invest A/S, Frederiksværk	42.385.327	433.099.784	100%
Kilde Alle 16-22 ApS, Frederiksværk	30.425.881	74.910.635	100%
Nytorv ApS, Frederiksværk	3.361.658	12.746.209	100%
Løgparken ApS, Frederiksværk	-795	39.205	100%

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

5 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	12.178.000
Kostpris i alt	12.178.000
 Værdiregulering, primo	 177.190.522
Andel af årets resultat	6.167.807
Udbytte udlodning	-122.000
Årets op- eller nedskrivning, salg kapital	-96.425
Værdireguleringer i alt	183.139.904
 Kapitalinteresser i alt	 195.317.904

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.940.750	332.852.852	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	-7.058.687	56.418.643	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Frederiksværk	-1.092.897	2.728.652	25%

6 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 15.581 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 1.696 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2.687 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

7 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 239

8 Virksomhedskapital, primo

Anpartskapital, primo	150.000
Virksomhedskapital i alt	150.000

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
	Reservefond, primo	515.352.586
	Årets op- eller nedskrivning	82.217.878
	Regulering af reserve efter den indre værdis metode	-482.720
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	597.087.744
10	Overført overskud eller underskud	
	Overført resultat, primo	79.734.321
	Årets overførte resultat	-1.323.873
	Betalt udbytte	-122.000
	Forslag til udbytte i regnskabsåret	135.000
	Overført overskud eller underskud i alt	78.423.448
11	Langfristede gældsforpligtigelser	
	Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0	
12	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
	Kr. 404.391, heraf udgør selskabsskat kr. 404.391 og specificeres:	
	Selskabsskat, primo	6.012.492
	Udbytteskat	-1.539
	Regulering af tidligere års skat	461.716
	Skat af årets resultat	-222.348
	Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	3.386.278
	Restskat	-6.474.208
	Skyldig selskabsskat i alt	404.391
13	Antal heltidsbeskæftigede	
	Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 0.	
	Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 0.	
14	Sikkerheder og pantsætninger	
	Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 54.701	
	 Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.503	

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

15 Eventualforpligtelser og eventualaktiver
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

16 Oplysning om dagsværdi

Regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" (omsætningsaktiver), der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 166, årets værdiregulering udgør t.kr. 33.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Koncernårsregnskabet

Koncernårsregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. 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 Kapitalinteresser.

Konsolideringsprincipper

Koncernårsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernårsregnskabet 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 koncernårsregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter fra salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, driftsmidler, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%
Indretning af lejede lokaler	5 - 10 år	0%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og indregnes som andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller reovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller reovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller reovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i koncernens balance i posten "Kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges i koncernen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme. Handelsejendomme værdiansættes til kostpris.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen. En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at selskabet skal indfri forpligtelsen.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

<u>Note</u>	2024	2023
Bruttofortjeneste	78.255.458	87.566.100
1 Personaleomkostninger	<u>-15.606.471</u>	<u>-15.630.615</u>
Resultat før afskrivninger	62.648.987	71.935.485
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-615.490	-638.649
Andre driftsomkostninger	-14.082.732	-18.750.306
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>82.513.120</u>	<u>21.265.069</u>
Resultat af primær drift	130.463.885	73.811.599
Indtægter af kapitalinteresser	6.167.807	23.245.185
3 Andre finansielle indtægter	8.876.771	8.991.270
4 Andre finansielle omkostninger	<u>-43.067.383</u>	<u>-34.511.379</u>
Resultat før skat	102.441.080	71.536.675
Skat af årets resultat	<u>-21.412.075</u>	<u>-10.813.521</u>
5 Årets resultat	<u><u>81.029.005</u></u>	<u><u>60.723.154</u></u>

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2024
koncern

Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6	1.443.990.550	1.259.007.456
7	1.752.369	2.058.507
8	12.490.590	40.339.987
	<u>1.458.233.509</u>	<u>1.301.405.950</u>
Finansielle anlægsaktiver		
9	195.317.905	189.368.523
10	120.000	120.000
	<u>195.437.905</u>	<u>189.488.523</u>
	<u>1.653.671.414</u>	<u>1.490.894.473</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	4.353.584	5.267.789
11	14.917.971	8.804.752
	13.128.266	19.643.343
12	210.116	131.665
	<u>32.609.937</u>	<u>33.847.549</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
	69.187.631	53.570.082
	<u>69.187.631</u>	<u>53.570.082</u>
Likvide beholdninger		
	3.346.735	1.891.103
	<u>3.346.735</u>	<u>1.891.103</u>
13	<u>105.144.303</u>	<u>89.308.734</u>
	<u>1.758.815.717</u>	<u>1.580.203.207</u>

Balance - Passiver
pr. 31. december 2024
koncern

<u>Note</u>	2024	2023
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	150.000	150.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	183.139.905	177.190.523
16 Overført overskud eller underskud	492.371.288	417.896.384
Egenkapital i alt	<u>675.661.193</u>	<u>595.236.907</u>
Hensatte forpligtigelser		
17 Hensættelse til udskudt skat	68.257.440	50.009.295
18 Andre hensættelser	7.751.089	8.088.176
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>76.008.529</u>	<u>58.097.471</u>
19 Langfristede gældsforpligtigelser		
20 Gæld til kreditinstitutter	845.771.066	773.182.302
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.015.339	32.156.392
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	70.105.477	68.893.137
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>949.891.882</u>	<u>874.231.831</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	30.150.740	26.454.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.159.410	3.749.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.441.031	12.080.548
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9.502.932	10.353.004
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>57.254.113</u>	<u>52.636.998</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>1.007.145.995</u>	<u>926.868.829</u>
Passiver i alt	<u><u>1.758.815.717</u></u>	<u><u>1.580.203.207</u></u>
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
24 Oplysning om dagsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
i kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2024	150	177.191	417.896	595.237
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	6.045	0	6.045
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	-96	0	-96
Årets overførte resultat	0	0	74.848	74.848
Kursreg. finansielle. kontrakter	0	0	-386	-386
Betalt udbytte	0	0	-122	-122
Forslag til udbytte	0	0	135	135
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2024	<u>150</u>	<u>183.140</u>	<u>492.371</u>	<u>675.661</u>

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

1	Personaleomkostninger	
	Lønninger	15.184.516
	Andre omkostninger til social sikring	421.955
	Personaleomkostninger i alt	15.606.471
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	37
	Personaleomkostninger sidste år	
	Lønninger	15.261.429
	Andre omkostninger til social sikring	369.186
	Personaleomkostninger sidste år i alt	15.630.615
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	34
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	82.513.120
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	82.513.120
3	Andre finansielle indtægter	
	Dagsværdiregulering af værdipapirer	1.395.445
	Andre finansielle indtægter	7.481.326
	Andre finansielle indtægter i alt	8.876.771
4	Andre finansielle omkostninger	
	Andre finansielle omkostninger	43.067.383
	Andre finansielle omkostninger i alt	43.067.383
5	Årets resultat	
	Forslag til resultatdisponering	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	135.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.045.807
	Overført overskud eller underskud	74.848.198
	Årets resultat i alt	81.029.005

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

6 Investeringsejendomme

Kostpris, primo	1.094.649.455
Tilgang i årets løb	53.045.539
Afgang i årets løb	-7.412.608
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	56.837.042
Kostpris i alt	1.197.119.428
Værdireguleringer, primo	164.358.001
Årets værdireguleringer	82.513.121
Værdireguleringer i alt	246.871.122
Investeringsejendomme i alt	1.443.990.550

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 517 - kr. 2.307	5,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 361 - kr. 1.679	6,00% - 6,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 423 - kr. 1.242	7,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 658	8,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 315 - kr. 1.715	9,00%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 413	6,00%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 498	8,00%
Nordjylland	Sekundær	kr. 416 - kr. 423	6,00%
Nordjylland	Sekundær	kr. 333 - kr. 418	8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 593 - kr. 607	3,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 1.074 - kr. 1.835	5,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 417 - kr. 1.800	6,00% - 6,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 329 - kr. 1.924	7,00% - 7,55%
Sjælland	Sekundær	kr. 467 - kr. 1.781	8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 362 - kr. 1.108	9,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 301 - kr. 1.027	8,50% - 9,00%
Århus	Sekundær	kr. 903	3,50%
Århus	Sekundær	kr. 548	6,00%

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 881 - kr. 4.265	5,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 115 - kr. 1.193	6,00% - 6,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 377	7,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 436 - kr. 2.341	6,00% - 6,50%
Sjælland	Sekundær	Kr. 261 - kr. 3.434	7,00% - 7,55%
Sjælland	Sekundær	kr. 799 - kr. 1.366	8,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 766	9,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 404 - kr. 971	9,00%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.078 - kr. 1.388	5,00% - 5,55%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 914 - kr. 1.752	6,00% - 6,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 270 - kr. 1.182	7,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 753	8,00%
Forstæder nord	Sekundær	Kr. 697 - kr. 3.138	9,00%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 133 - 363	6,00%
Forstæder syd	Sekundær	kr. 830	8,00%
Fyn	Sekundær	kr. 275 - kr. 676	9,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 420 - kr. 1.564	6,00% - 6,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 260 - kr. 4.605	7,00% - 7,55%
Sjælland	Sekundær	kr. 527	8,00%
Trekantsområdet	Sekundær	kr. 618	9,00%

Følsomhedsanalyse +/- 0,05%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 6,73%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 1.443.991 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,73%. Ved en ændring på + 0,05% point dvs. 6,87%, udviser værdien t.kr. 1.433.337, hvilket giver en resultat påvirkning på t.kr. -10.654. Ved en ændring på - 0,05% point dvs. 6,68% udviser værdien t.kr. 1.454.804, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 10.813.

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	4.679.262
Tilgang i årets løb	449.248
Afgang i årets løb	-314.749
Kostpris i alt	<u>4.813.761</u>

Af-/nedskrivninger, primo	-2.620.755
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	174.853
Årets af-/nedskrivninger	-615.490
Afskrivninger i alt	<u>-3.061.392</u>

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt 1.752.369

8 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	40.339.987
Tilgang i årets løb	28.987.645
Overført investeringsejendomme	-56.837.042
Kostpris i alt	<u>12.490.590</u>

Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt 12.490.590

9 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	<u>12.178.000</u>
Kostpris i alt	<u>12.178.000</u>

Værdiregulering, primo	177.190.523
Resultatandel	6.167.807
Udbytteudlodning	-122.000
Årets op- eller nedskrivning	-96.425
Værdiregulering i alt	<u>183.139.905</u>

Kapitalinteresser i alt 195.317.905

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.940.750	332.852.852	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	-7.058.687	56.418.643	50%
Estate Invest Erhverv ApS, Helsingør	-1.092.897	2.728.652	25%
10 Andre tilgodehavender			
Depositum			120.000
Andre tilgodehavender i alt			<u>120.000</u>
11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser			
Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 6.113			
12 Periodeafgrænsningsposter			
Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 210 vedrører forudbetalte forsikringer.			
13 Omsætningssaktiver			
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 12.231 efter 1 år.			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 14.567 efter 1 år.			
I regnskabsposten Periodeafgrænsningsposter forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
I regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele forfalder der t.kr. 69.021 efter 1 år.			
14 Virksomhedskapital			
Anpartskapital, primo			150.000
Virksomhedskapital i alt			<u>150.000</u>
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reservefond, primo			177.190.523
Årets op- eller nedskrivninger			6.045.807
Regulering af reserve efter den indre værdis metode			-96.425
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt			<u>183.139.905</u>

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

16	Overført overskud eller underskud	
	Overført resultat, primo	417.896.384
	Årets overførte resultat	74.848.198
	Kursregulering finansielle kontrakter	-386.294
	Betalt udbytte	-122.000
	Forslag til udbytte i regnskabsåret	135.000
	Overført overskud eller underskud i alt	492.371.288
17	Hensættelse til udskudt skat	
	Hensættelser til udskudt skat, primo	50.009.295
	Årets ændring i udskudt skat	18.248.145
	Hensættelse til udskudt skat i alt	68.257.440
18	Andre hensatte forpligtelser	
	Andre hensættelser, primo	8.088.176
	Årets ændring til andre hensættelser	-337.087
	Andre hensatte forpligtelser i alt	7.751.089
19	Langfristede gældsforpligtigelser	
	Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 724.882	
	Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 34.015	
	Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 663	
20	Gæld til kreditinstitutter	
	Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
	Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.150. De finansielle kontrakter udløber, 2038 (t.kr. -4.150.)	
21	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
	Kr. 9.502.932, heraf udgør selskabsskat kr. 404.391 og specificeres:	
	Selskabsskat, primo	6.012.492
	Udbytteskat	-1.539
	Skat af årets resultat	3.163.930
	Regulering af tidligere års skat	461.716
	Betalt ordinær a'contoskat	-2.758.000
	Restskat	-6.474.208
	Skyldig selskabsskat i alt	404.391

Noter til årsregnskabet koncern

2024

Note

22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 819.174 har pant t.kr. 1.042.543 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.402.858

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 54.740 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 158.598 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 574.547

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 11.168 er der stillet sikkerhed med selskabet værdipapirsdepot, hvis regnskabsmæssigværdi udgør t.kr. 7.196

Til sikkerhed for gæld til tredjemands pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 65.058 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 233.925

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 4.503

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en tredjemands bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 0

23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet indståelseserklæring overfor kapitalinteressere, selskabet indstår med op til t.kr. 16.900 der udløber den 30. juni 2025

24 Oplysning om dagsværdi

Regnskabsposten "Investeringsjendomme", der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 1.443.991, årets værdiregulering udgør t.kr. 82.513.

Regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" (omsætningsaktiver), der måles til dagsværdi, udgør ultimo t.kr. 7.362, årets værdiregulering udgør t.kr. 1.395.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

I kr. 1.000

	2024	2023
Årets resultat	81.029	60.723
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-28.078	-26.640
Ændring i driftskapital, se note	5.754	-3.393
	58.705	30.690
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		
Renteindbetalinger og lignende	7.482	6.805
Renteudbetalinger og lignende	-42.368	-34.230
	23.819	3.265
Pengestrøm fra ordinær drift		
Betalt selskabsskat	-9.232	-20.177
	14.587	-16.912
Pengestrøm fra driftsaktivitet		
Køb af materielle anlægsaktiver	-82.483	-42.751
Køb og salg af værdipapirer	-15.618	-10.960
Salg af materielle anlægsaktiver	7.728	25.211
Modtaget udbytte fra associerede virksomhed	122	118
	-90.251	-28.382
Pengestrøm til investeringsaktivitet		
Ændring i realkreditinstitutter	56.327	32.542
Ændring i bankgæld	20.915	-9.373
Udbetalt udbytte	-122	-118
	77.120	23.051
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Årets pengestrøm	1.456	-22.243
Likvider, primo	1.891	24.134
Likvider, ultimo	3.347	1.891

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabet's øvrige bestanddele.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

Pengestrømsopgørelse - reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.

I kr. 1.000	2024	2023
Andre finansielle indtægter	-8.877	-6.805
Andre finansielle omkostninger	43.067	34.230
Afskrivninger på anlægsaktiver	615	639
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-82.513	-21.265
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	69	-47
Ændring af andele af kapitalinteresser	-6.168	-23.245
Ændring i skat og udskudt skat	21.412	-10.814
Ændring af andre hensatte forpligt.	-337	1.139
Ændring i ikke disponible likvide beholdinger	-	-472
Ændring i ikke likvide omkostninger	4.654	
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-28.078	-26.640

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2024	2023
Ændring i tilgodehavender	3.744	-8.056
Ændring i gæld i øvrigt	2.010	4.663
Ændring i driftskapital	5.754	-3.393