

P/S PKAE EJENDOM

MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2022

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for P/S PKAE Ejendom.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. marts 2022

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af P/S PKAE Ejendom

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for P/S PKAE Ejendom for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 31. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	129.675	96.680	67.452	36.780	27.859
Resultat af primær drift.....	121.917	92.885	64.981	35.989	27.531
Finansielle poster, netto.....	-110.529	-44.146	-79.914	-25.955	-15.931
Årets resultat.....	340.207	99.916	524	35.628	11.595
Balance					
Balancesum.....	5.682.506	3.998.127	3.456.001	2.599.250	892.955
Egenkapital.....	1.116.266	457.154	353.292	499.515	170.597
Ansvarlig lånekapital.....	776.500	456.000	219.000	219.000	33.000
Pengestrømme					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	-1.366.008	-735.226	-800.981	-1.465.536	-135.994
Nøgletal					
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital.....	33,3	22,8	16,6	27,6	22,8
Soliditetsgrad.....	19,6	11,4	10,2	19,2	19,1
Egenkapitalforrentning.....	43,2	24,7	0,1	10,6	7,1

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

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

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

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

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

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

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

Koncernens og selskabets aktivitet har været stigende, som følge af at flere af selskabets investeringsejendomme er færdigopført i året.

Det har medført øgede lejeindtægter, der bidrager til et øget driftsresultat og resultat. Årets resultat er desuden positivt påvirket af den generelle positive udvikling på ejendomsmarkedet.

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

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Udviklingen i aktivitet og indtjening i året overstiger ledelsens forventninger.

Det øgede resultat kan bl.a. henføres til stigende værdi af selskabets ejendomsportefølje som følge af færdiggjorte udviklingsprojekter og den generelle positive udvikling på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici

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

Forventninger til fremtiden

I 2022 forventes fortsat væsentlige investeringer i ejendomsprojekter, og der forventes stigende aktivitet og øget driftsresultat som følge af flere færdigopførte investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		129.675	96.680	108.154	87.166
Personaleomkostninger.....	1	-7.758	-3.795	-6.658	-3.559
DRIFTSRESULTAT.....		121.917	92.885	101.496	83.607
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		328.819	51.177	241.905	46.017
Indtægter af kapitalandele i dat- tervirksomheder.....		0	0	92.126	11.614
Andre finansielle indtægter.....	2	2.763	44.998	1.256	45.530
Andre finansielle omkostninger.....	3	-113.292	-89.144	-96.576	-86.852
ÅRETS RESULTAT.....	4	340.207	99.916	340.207	99.916

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.142.000	2.535.400	2.982.002	2.211.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		1.267.680	554.535	514.600	554.535
Projektejendomme.....		171.692	799.740	0	0
Driftsmateriel og inventar.....		985	671	985	671
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.582.357	3.890.346	3.497.587	2.766.206
Kapitalandele i dattervirksomheder....		0	0	649.133	369.765
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	0	649.133	369.765
ANLÆGSAKTIVER.....		5.582.357	3.890.346	4.146.720	3.135.971
Handelsejendomme.....		80.458	90.459	80.458	90.459
Varebeholdninger.....		80.458	90.459	80.458	90.459
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.852	1.610	2.514	1.511
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	120.107	130.438
Andre tilgodehavender.....		4.184	7.376	3.707	4.637
Tilgodehavender.....		8.036	8.986	126.328	136.586
Likvide beholdninger.....		11.655	8.336	9.383	6.592
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		100.149	107.781	216.169	233.637
AKTIVER.....		5.682.506	3.998.127	4.362.889	3.369.608

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....	7	852.300	665.300	852.300	665.300
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	26.384	0
Dagsværdireserve for regnskabs- mæssig sikring.....		65.851	-66.054	65.851	-66.054
Overført overskud.....		198.115	-142.092	171.731	-142.092
EGENKAPITAL.....		1.116.266	457.154	1.116.266	457.154
Ansvarlig lånekapital.....		776.500	456.000	776.500	456.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.038.611	1.270.937	1.432.050	1.200.672
Banklån.....		162.819	0	162.819	0
Leasingforpligtelser.....		455	349	455	349
Deposita.....		46.043	30.601	39.736	30.601
Afledte finansielle instrumenter.....	8	47.205	360.019	47.205	360.019
Anden gæld.....		1.061.095	1.079.694	541.332	672.060
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	4.132.728	3.197.600	3.000.097	2.719.701
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.504	23.623	22.818	22.600
Gæld til pengeinstitutter.....		18.091	0	18.091	0
Leasingforpligtelser.....		175	93	175	93
Forudbetalinger.....		11.280	10.469	6.906	8.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		156.733	251.543	154.812	150.724
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0	40.412	6.132
Anden gæld.....		216.729	57.645	3.312	4.891
Kortfristede gældsforpligtelser.....		433.512	343.373	246.526	192.753
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.566.240	3.540.973	3.246.623	2.912.454
PASSIVER.....		5.682.506	3.998.127	4.362.889	3.369.608
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen			
	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	665.300	-66.054	-142.092	457.154
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....			340.207	340.207
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	187.000			187.000
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		131.905		131.905
Egenkapital 31. december 2021.....	852.300	65.851	198.115	1.116.266

	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	665.300	0	-66.054	-142.092	457.154
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		92.126		248.081	340.207
Transaktioner med ejere					
Kapitalforhøjelse.....	187.000				187.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-65.742		65.742	0
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....			131.905		131.905
Egenkapital 31. december 2021.....	852.300	26.384	65.851	171.731	1.116.266

Der er i regnskabsåret tegnet 1.870.000 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på 100 kr.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2021 tkr.	2020 tkr.
Årets resultat.....	340.207	99.916
Tilbageførsel af afskrivninger/realisationsavancer.....	194	-4.750
Værdireguleringer af investeringsejendomme tilbageført.....	-327.171	-51.177
Ændring i tilgodehavender.....	950	1.342
Ændring i varebeholdninger.....	10.001	12.607
Ændring i kortfristet gæld.....	65.085	128.123
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	89.266	186.061
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-1.366.008	-735.226
Salg af materielle anlægsaktiver.....	974	226.442
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-1.365.034	-508.784
Provenu ved langfristet lånoptagelse, netto.....	771.587	7.087
Ændringer i ansvarlig lånekapital.....	320.500	237.000
Kapitalforhøjelse.....	187.000	70.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	1.279.087	314.087
ÆNDRING I LIKVIDER.....	3.319	-8.636
Likvider 1. januar.....	8.336	16.972
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	11.655	8.336
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	11.655	8.336
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	11.655	8.336

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	17	10	15	10	
Løn og gager.....	7.915	3.984	6.679	3.763	
Pensioner.....	224	36	220	32	
Andre personalerelaterede omkostninger.....	1.120	135	1.055	124	
Viderefakturerings.....	-1.501	-360	-1.296	-360	
	7.758	3.795	6.658	3.559	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....			1.255	533	
Finansielle indtægter i øvrigt.....			1	44.997	
			1.256	45.530	
Andre finansielle omkostninger					3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....			124	47	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....			96.452	86.805	
			96.576	86.852	
Forslag til resultatdisponering					4
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	92.126	11.614	
Overført resultat.....	340.207	99.916	248.081	88.302	
	340.207	99.916	340.207	99.916	
Materielle anlægsaktiver					5
			Koncernen		
			Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2021.....			2.443.692	554.535	
Overførsel.....			706.891	-76.305	
Tilgang.....			676.850	684.450	
Afgang.....			-960	0	
Kostpris 31. december 2021.....			3.826.473	1.162.680	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....			91.708	0	
Årets værdireguleringer.....			223.819	105.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....			315.527	105.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....			4.142.000	1.267.680	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....			3.129	22.685	
Finansielle leasingaktiver.....					

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

	Koncernen	
	Projekt- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021.....	799.740	725
Overførsel.....	-630.585	0
Tilgang.....	2.537	523
Kostpris 31. december 2021.....	171.692	1.248
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	54
Årets afskrivninger	0	209
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	263
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	171.692	985
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	1.961	
Finansielle leasingaktiver.....		627

	Moderselskabet		
	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021.....	2.124.453	554.535	725
Overførsel.....	536.711	-536.711	0
Tilgang.....	17.385	471.776	523
Kostpris 31. december 2021.....	2.678.549	489.600	1.248
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	0	54
Årets afskrivninger	0	0	209
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	0	263
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	86.548	0	0
Årets værdireguleringer.....	216.905	25.000	0
Værdireg. til dagsværdi 31. december 2021.....	303.453	25.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.982.002	514.600	985
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		13.356	
Finansielle leasingaktiver.....			627

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

Koncernen					
	Investerings- ejendomme under opførelse og projektejd.	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejendom- mene, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme m.v., Aarhus
Dagsværdi 31. december 2021...	1.438.993	658.800	498.500	2.279.000	383.700
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	105.000	5.300	41.747	167.644	6.027
P-kældre, Aarhus/Silkeborg					
Dagsværdi 31. december 2021...	322.000				
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	1.499				
Moderselskabet					
	Investerings- ejendomme under opførelse	Bolig- ejendomme, Aalborg	Hotel- /kontorejendom- mene, Aalborg	Bolig- ejendomme, Aarhus	Kontor- ejendomme mv., Aarhus
Dagsværdi 31. december 2021...	514.221	543.500	498.500	1.672.000	268.000
Årets værdiregu- lering i resultat- opgørelsen.....	25.000	5.300	41.747	162.510	6.000

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investerings ejendommene omfatter bolig- og kontorejendomme, P-kældre mv. beliggende i Aarhus, Aalborg og Silkeborg samt en hotelejeendom i Aalborg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes forventede driftsaftak og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsaftak er korregeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsaftak i et normalår for boligejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 21,9 - 22,3 mio. kr. for selskabet og i niveauet 27,4 - 28,1 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,90 - 4,55 %.

Det forventede driftsaftak i et normalår for hotel-/kontorejendommene i Aalborg er vurderet i niveauet 25,8 - 26,2 mio. kr. for selskabet og koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 6,00 %.

Det forventede driftsaftak i et normalår for boligejendommene i Aarhus er vurderet i niveauet 65,9 - 67,4 mio. kr. for selskabet og i niveauet 87,6 - 89,6 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,85 - 4,30 %.

Det forventede driftsaftak i et normalår for kontorejendommene mv. i Aarhus er vurderet i niveauet 11,8 - 12,4 mio. kr. for selskabet og i niveauet 16,9 - 17,8 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 5,00 %.

Det forventede driftsaftak i et normalår for P-kældre i Aarhus og Silkeborg er vurderet i niveauet 14,2 - 14,8 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

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

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

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

Investerings ejendomme under opførelse består af påbegyndte byggeprojekter i Aalborg, Aarhus, Odense, København og Silkeborg. Investerings ejendomme måles i henhold til dagsværdihierarkiet. For boligejendomme i Aarhus der er tæt på at være færdigopført, fastsættes dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, hvor driftsaftaket er vurderet i niveauet 16,0 - 16,2 mio. kr. for selskabet og i niveauet 39,7 - 40,0 mio. kr. for koncernen. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,50 - 4,25 %. Øvrige investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

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

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Moderselskabet
	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	393.848
Tilgang	228.901
Kostpris 31. december 2021.....	622.749
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	-24.083
Udloddet resultat	-41.659
Årets værdireguleringer	92.126
Værdireguleringer 31. december 2021.....	26.384
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	649.133

Goodwill

P/S PKAE Ejendom har i årets løb erhvervet kapitalandele i P/S Fredensgård og P/S Parkering PKAE. Der er ingen goodwill ved årets tilgang.

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
P/S Tranders Høje, Aalborg.....	98.064	3.933	100 %
Brokvarteret P/S, Aalborg	194.916	75.149	100 %
Falckgården P/S, Aalborg.....	55.038	652	100 %
P/S Gellerup, Aalborg.....	121.822	7.500	100 %
P/S Parkering PKAE, Aalborg	95.959	4.558	100 %
P/S Fredensgård, Aalborg.....	83.335	335	100 %

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	2021 tkr.	2020 tkr.
P/S-Aktier, 8.523.000 stk. a nom. 100 kr.....	852.300	665.300
	852.300	665.300

7

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

8

Moderselskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswaps med en hovedstol på 4.429 mio. kr. Renteswapsene bytter en variabel rente (CIBOR3 og 6) med en fast rente i niveauet 0,45 - 2,01 % p.a. frem til perioden 2030 til 2040.

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

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	<u>Koncernen</u>
	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	47.205
	47.205
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	131.905
	<u>Moderselskabet</u>
	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	47.205
	47.205
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	131.905

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	776.500	0	776.500	456.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.069.115	30.504	1.918.260	1.294.560
Banklån.....	180.910	18.091	90.455	0
Leasingforpligtelser.....	630	175	0	442
Deposita.....	46.043	0	46.043	30.601
Afledte finansielle instrumenter.....	47.205	0	35.400	360.019
Anden gæld.....	1.061.095	0	0	1.079.694
	4.181.498	48.770	2.866.658	3.221.316

	Moderselskabet			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	776.500	0	776.500	456.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.454.868	22.818	1.340.269	1.223.272
Banklån.....	180.910	18.091	90.455	0
Leasingforpligtelser.....	630	175	0	442
Deposita.....	39.736	0	39.736	30.601
Afledte finansielle instrumenter.....	47.205	0	35.400	360.019
Anden gæld.....	541.332	0	0	672.060
	3.041.181	41.084	2.282.360	2.742.394

Det ansvarlige lån kan fra långivers side opsiges med 5 års varsel. Låntager kan tidligst opsiges det ansvarlige lån pr. 1. januar 2032.

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i koncernen for momsmæssig fællesregistrering. Koncernens gæld udgør 1.098 tkr. pr. 31. december 2021.

Moderselskabet kautioner for datterselskabers realkredit, der på statusdagen udgør 514.552 tkr.

Koncernen har indgået sædvanlige aftaler om fremtidige køb af ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

	Koncernen		Moderselskabet	
	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:				
Pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.....	3.619.817	2.069.115	2.465.000	1.454.868
Ejerpantebrev nom. 240 mio. kr.....	1.287.000	180.910	1.287.000	180.910
Pant i datterselskabsaktier.....	0	0	649.133	516.719

NOTER**Note****Nærtstående parter****12****Bestemmende indflydelse**

Selskabet er ikke underlagt bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

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

Transaktioner med nærtstående parter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S PKAE Ejendom for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

Der er ingen goodwill identificeret ved årets tilgange.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Investeringsejendomme generelt

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles som udgangspunkt til kostpris, alternativt efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvis muligt. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationensværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Projektejendomme

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Leasingkontrakter

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

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Handelsejendomme

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

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

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.