

Djernes & Andreasen ApS

Årsrapport 2021

CVR-nr. 30 53 10 27

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 28. juni 2022

Dirigent:

.....

Knud Andreasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Ledelsesberetning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16-19

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Djernes & Andreasen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 28. juni 2022

Direktion:

Knud Andreasen

Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Djernes & Andreasen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Djernes & Andreasen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af de opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om 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 selskabet til brug for at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre revisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Djernes & Andreasen ApS
Rynkebyvej 245
5350 Rynkeby

CVR-nr.:	30 53 10 27
Stiftet:	25. september 2008
Hjemstedskommune:	Kerteminde
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Direktion

Knud Andreasen
Brian Djernes

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3
5230 Odense M

HOVED- OG NØGLETAL

	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.
Resultat før renter m.v.	(86)	(252)	(379)	(347)	(347)
Resultat af finansielle poster	2.734	5.311	26.776	13.363	7.401
Årets resultat	111.937	65.534	110.619	92.801	138.001
Egenkapital	230.320	298.722	408.489	501.118	639.040
Balancesum	334.470	395.638	512.160	608.618	751.086
Afkastningsgrad ¹	33,5%	16,6%	21,8%	15,5%	18,6%
Egenkapitalandel (soliditet) ²	68,9%	75,5%	79,8%	82,3%	85,1%
Egenkapitalforrentning ³	64,4%	24,8%	31,3%	20,4%	24,2%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
Antal ansatte på balancedagen	0	2	2	2	2

¹ Resultat før skat i procent af aktiver i alt, ultimo.

² Egenkapital ultimo ekskl. minoritetsint. i procent af passiver i alt, ultimo.

³ Resultat efter skat ekskl. minoritetsint. i procent af gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje værdipapirer og kapitalandele samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 138.001 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventede i årsrapporten for 2020 en stigende aktivitet og et forbedret resultat for regnskabsåret 2021, hvilket blev realiseret.

Den øgede usikkerhed som følge af inflation, rentestigninger og uro på kapitalmarkederne vanskeliggør konkrete forudsigelser om og forventninger til regnskabsåret 2022, herunder særligt direkte og indirekte afkast på investeringer i værdipapirer og ejendomme. Grundlæggende tilstræbes det naturligvis at fastholde eller udbygge selskabets rentabilitet. Grundet de mange ukendte faktorer samt det usikre vurderingsgrundlag, er det ikke muligt at give præcise prognoser for selskabets resultat for det kommende regnskabsår.

Særlige risici

Valutarisici

Investeringer i unoterede kapitalandele med udenlandske aktiviteter samt udenlandske værdipapirer medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kurs- og renteutviklingen for en række valutaer. Kursrisici, der relaterer sig hertil, afdækkes som hovedregel ikke, da det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

Investeringer i unoterede kapitalandele samt børsnoterede værdipapirer med en relativ høj eksponering mod det danske og tyske ejendomsmarked medfører, at selskabets indtjening indirekte påvirkes af renteutviklingen. De enkelte investeringsselskaber har egne politikker for håndtering af renterisici, der reducerer selskabets indirekte renterisiko.

Selskabets indtjening påvirkes i relativ lav grad direkte af renteutviklingen, da selskabets rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårts afslutning.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Djernes & Andreasen ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellemstor). Der er i regnskabsåret foretaget enkelte reklassifikationer af sammenligningstal i resultatopgørelsen, balancen, pengestrømsopgørelsen og i noterne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have den betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i kapitalandele i kapitalinteresser præsenteres på en særskilt linje i resultatopgørelsen som særskilte linjer. Der foretages forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele består af børsnoterede kapitalandele og unoterede kapitalandele, der af ledelsen anses som langfristet investering.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien af børsnoterede kapitalandele opgøres på baggrund af børskursen på balancetidspunktet (niveau 1 i dagsværdihierarkiet). Dagsværdien af unoterede kapitalandele er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede kapitalandele (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. 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. Som genindvindingsværdi anvendes 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. Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2021	2020
Andre eksterne omkostninger		<u>(150.430)</u>	<u>(162.167)</u>
Bruttoresultat		(150.430)	(162.167)
Personaleomkostninger	1	<u>(196.980)</u>	<u>(185.214)</u>
Resultat før finansielle poster		(347.410)	(347.381)
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		53.669.685	59.847.337
Indtægter af andre kapitalandele		78.843.812	28.524.302
Finansielle indtægter	2	11.387.333	8.518.632
Finansielle omkostninger	3	<u>(3.986.669)</u>	<u>(2.503.772)</u>
Resultat før skat		139.566.751	94.039.118
Skat af årets resultat	4	<u>(1.565.348)</u>	<u>(1.237.791)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>138.001.403</u>	<u>92.801.327</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2021	2020
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	349.024.160	306.183.205
Andre kapitalandele	6	<u>315.890.952</u>	<u>228.390.938</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>664.915.112</u>	<u>534.574.143</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		17.359	112.666
Andre tilgodehavender		<u>47.470.972</u>	<u>47.953.569</u>
Tilgodehavender i alt		<u>47.488.331</u>	<u>48.066.235</u>
Værdipapirer		<u>29.755.825</u>	<u>23.126.818</u>
Likvide beholdninger		<u>8.926.267</u>	<u>2.850.639</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>86.170.423</u>	<u>74.043.692</u>
AKTIVER I ALT		<u>751.085.535</u>	<u>608.617.835</u>

BALANCE

PASSIVER

	Note	2021	2020
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		236.239.353	203.493.894
Overført resultat		402.675.868	297.498.654
Egenkapital i alt		639.040.221	501.117.548
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker		0	6.450.862
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.992.013	100.992.013
Anden gæld		11.053.301	57.412
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		112.045.314	107.500.287
PASSIVER I ALT		751.085.535	608.617.835
Dagsværdioplysninger	7		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Resultatdisponering	11		

EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital	Nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	149.419.117	258.944.664	408.488.781
Årets resultat	0	59.847.337	32.953.990	92.801.327
Udloddet udbytte	0	(5.600.000)	5.600.000	0
Andre egenkapitalreguleringer	<u>0</u>	<u>(172.560)</u>	<u>0</u>	<u>(172.560)</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	203.493.894	297.498.654	501.117.548
Årets resultat	0	53.669.685	84.331.718	138.001.403
Udbytte og kapitalnedsættelse	0	(20.845.523)	20.845.523	0
Andre egenkapitalreguleringer	<u>0</u>	<u>(78.703)</u>	<u>(27)</u>	<u>(78.730)</u>
Egenkapital 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>236.239.353</u>	<u>402.675.868</u>	<u>639.040.221</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Note	2021	2020
Årets resultat		138.001.403	92.801.327
Reguleringer	12	(138.348.813)	(93.148.707)
Pengestrøm fra primær drift før ændring af arbejdskapital		(347.410)	(347.380)
Ændring i driftskapital	13	11.478.486	16.176.349
Pengestrøm fra ordinær primær drift		11.131.076	15.828.969
Renteindtægter og lignende indtægter		11.387.333	15.866.382
Renteudgifter og lignende udgifter		(3.986.669)	(2.503.772)
Pengestrøm fra ordinær drift		18.531.740	29.191.579
Betalt selskabsskat		(1.470.041)	(1.417.243)
Pengestrøm fra driftsaktivitet		17.061.699	27.774.336
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		10.750.000	5.600.000
Modtaget udbytte fra andre kapitalandele		6.682.175	0
Køb af andre kapitalandele		(15.338.376)	(6.539.911)
Køb og salg af værdipapirer		(6.629.008)	(16.726.011)
Pengestrøm til investeringsaktivitet		(4.535.209)	(17.665.922)
Afdrag/optagelse af gæld til kreditinstitutter		(6.450.862)	(10.083.058)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		(6.450.862)	(10.083.058)
Årets pengestrøm fra drifts,- investerings- og finansieringsaktivitet		6.075.628	25.356
Likvider, primo		2.850.639	2.825.283
Likvider, ultimo		8.926.267	2.850.639

NOTER

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	190.330	173.658
Andre omkostninger til social sikring	6.650	11.556
	196.980	185.214
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
Antal ansatte på balancedagen	2	2
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2.		
2. Finansielle indtægter		
Realiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	1.942.118	2.289.857
Urealiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	5.976.444	3.182.299
Andre finansielle indtægter	3.468.771	3.046.476
	11.387.333	8.518.632
3. Finansielle omkostninger		
Realiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	3.682.331	2.155.342
Urealiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	277.978	118.888
Andre finansielle omkostninger	26.360	229.542
	3.986.669	2.503.772
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.562.827	1.239.846
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.521	(2.055)
	1.565.348	1.237.791

NOTER

	2021	2020
5. Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	102.689.311	102.689.311
Årets tilgang	10.095.496	0
Kostpris pr. 31. december	112.784.807	102.689.311
Værdireguleringer 1. januar	203.493.894	149.419.117
Udloddet udbytte og kapitalnedsættelse	(20.845.523)	(5.600.000)
Årets resultat	55.689.134	59.847.337
Afskrivning af goodwill	(2.019.099)	0
Andre værdireguleringer	(79.053)	(172.560)
Værdireguleringer 31. december	236.239.353	203.493.894
	349.024.160	306.183.205

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egen-kapital</u>	<u>Regnskabs-mæssig værdi</u>
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Berlin KGI A/S, Nyborg	29,78%	134.009	814.580	250.687
REK Berlin Investor Holding ApS, Nyborg	35%	38.828	251.293	83.238
Probus Godthåbsvej Holding ApS, Odense	30%	10.901	40.693	12.208
Probus Stjernepladsen Holding ApS, Odense	25%	561	11.565	2.891
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021				349.024

Kapitalandele i REK Berlin Investor Holding ApS er indregnet under hensyntagen til en forlods udbyttet. I regnskabsposten kapitalandele i kapitalinteresser er der indregnet goodwill. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør 8.076 t.kr. pr. 31. december 2021 (2020: 0 t.kr.).

NOTER

	2021	2020
6. Andre kapitalandele		
Kostpris 1. januar	78.023.807	71.483.896
Tilgang	15.338.376	6.539.911
Kostpris 31. december	93.362.183	78.023.807
Værdireguleringer 1. januar	150.367.131	121.842.829
Årets værdireguleringer	72.161.638	28.524.302
Værdireguleringer 31. december	222.528.769	150.367.131
	315.890.952	228.390.938

	Ejerandel	Årets resultat	Egen-kapital	Regnskabsmæssig værdi
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.
Esplanaden Berlin Holding A/S, Nyborg	13,9%	279.662	1.247.104	173.348
Stonehenge Fondsmæglerselskab A/S, Aalborg	5,15%	5.153	14.548	749
Probus Gebauersgade ApS, Odense	15%	1.318	18.729	2.809
Prime Office A/S, Århus	12,13%	153.342	984.618	138.985
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021				315.891

Andre kapitalandele består primært af ejerandele i selskaber, der direkte eller indirekte ejer investerings-ejendomme, der måles til dagsværdi. Afledt heraf vurderes kapitalandelenes kurs indre værdi pr. balance-dagen i al væsentlighed at udtrykke kapitalandelenes dagsværdi med undtagelse af kapitalandele i Prime Office A/S, der måles til børskurs. Dagsværdien af andre kapitalandele udgør i alt 315.891 t.kr. pr. 31. december 2021 og årets værdireguleringer af andre kapitalandele er indregnet med 72.162 t.kr. i resultatopgørelsen. Indtægter fra andre kapitalandele på i alt 78.844 t.kr. består af årets værdireguleringer på i alt 72.162 t.kr. samt modtagne udbytter på i alt 6.682 t.kr.

NOTER

7. Dagsværdioplysninger

Selskabet har følgende aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi:

	<u>Andre kapitalandele</u>	<u>Værdipapirer</u>
Dagsværdi, ultimo	315.890.952	29.755.825
Urealiserede værdireguleringer i resultatopgørelsen	72.161.637	5.698.466
Dagsværdiniveau	1 & 3	1

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker med en regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr. pr. 31. december 2021 er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger i samme pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 854 t.kr.

10. Nærtstående parter**Selskabets transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. I henhold til årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
11. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	84.331.718	32.953.990
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	53.669.685	59.847.337
	<u>138.001.403</u>	<u>92.801.327</u>

NOTER

	2021	2020
12. Reguleringer		
Indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser	(53.669.685)	(59.847.337)
Indtægter fra andre kapitalandele	(78.843.812)	(28.524.302)
Renteindtægter og lignende indtægter	(11.387.333)	(8.518.632)
Renteudgifter og lignende udgifter	3.986.669	2.503.772
Skat af årets resultat	1.562.827	1.239.846
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.521	(2.055)
Andre reguleringer	<u>0</u>	<u>1</u>
	(138.348.813)	(93.148.707)
13. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	482.597	2.197.697
Ændring i gæld	<u>10.995.889</u>	<u>13.978.652</u>
	11.478.486	16.176.349

PENNEO

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

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

Knud Andreassen

Direktion

På vegne af: Djernes & Andreassen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-124499572800

IP: 93.184.xxx.xxx

2022-06-29 08:50:25 UTC

NEM ID 

Knud Andreassen

Dirigent

På vegne af: Djernes & Andreassen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-124499572800

IP: 93.184.xxx.xxx

2022-06-29 08:50:25 UTC

NEM ID 

Brian Djernes

Direktion

På vegne af: Djernes & Andreassen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-124159187855

IP: 93.184.xxx.xxx

2022-06-30 15:08:48 UTC

NEM ID 

Brian Skovhus Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:90136501

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-01 09:07:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5AYV0-U7V6B-20N3X-S33TU-LV2EV-PIKHG

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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