

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

### Kim Dencher Johansen Holding ApS

Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

### Årsrapport og koncernårsrapport 1/7 2016 - 30/6 2017

17. regnskabsår

CVR-nr : 25 51 90 78

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 20. november 2017  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	10
Resultatopgørelse for året 1/7 2016 - 30/6 2017 - moderselskab	17
Balance pr. 30. juni 2017 - moderselskab	18
Noter til årsregnskabet - moderselskab	20
Anvendt regnskabspraksis - koncern	25
Resultatopgørelse for året 1/7 2016 - 30/6 2017 - koncern	33
Balance pr. 30. juni 2017 - koncern	34
Noter til årsregnskabet - koncern	36
Pengestrømsopgørelse - koncern	42

## Selskabsoplysninger

---

### Moderselskab

---

**Navn:** Kim Dencher Johansen Holding ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 25 51 90 78

**Regnskabsår:** 1/7 2016 - 30/6 2017

---

### Direktion

---

Kim Dencher Johansen

---

### Revisor

---

Revidata registrerede revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

### Erklæringsgivende

**revisor:** Michel Mandrup

---

### Selskaber i koncernen

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk 100% (moderselskabet)  
K.M.J. ApS, Frederiksværk, 100%  
KDJ Invest ApS, Frederiksværk, 100%  
Artillerihusene ApS, Frederiksværk, 100%  
Østervang ApS, Frederiksværk, 100%  
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk, 100%  
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk, 100%  
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk, 100%  
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk, 100%  
KMJ Property ApS, Frederiksværk, 100%  
Torvet 45 ApS, Frederiksværk, 100%  
Øbrohuset ApS, Frederiksværk, 100%  
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk, 100%  
Nyvang ApS, Frederiksværk, 100%  
Nørrepark ApS, Frederiksværk, 100%  
Sandvang ApS, Frederiksværk, 100%  
Vesterpark ApS, Frederiksværk, 100%  
Søfryd ApS, Frederiksværk, 50%  
Øresundsvej I/S, Frederikssund, 25%  
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50%

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2016 - 30/6 2017, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten 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 til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 20. november 2017  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kim Dencher Johansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kim Dencher Johansen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/7 2016 - 30/6 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2016 - 30/6 2017 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". Vi er uafhængige af selskabet og koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet og koncernregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet og koncernregnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets og koncernens investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 20. november 2017  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er investeringsaktivitet indenfor investeringsejendomme, herunder salg og udlejning af investeringsejendomme samt holdingselskab for associerede selskaber.

### Udvikling i regnskabsåret

I forhold til den seneste offentliggjorte årsrapport har resultatet udviklet sig som forventet.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 73.495.345. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.021.160.644 og en egenkapital på kr. 386.890.716.

Årets resultat afviger positivt sammenlignet med tidligere år, hvilket skyldes en stigende aktivitet omkring salg af investeringsejendomme samt resultater i datterselskabers regnskaber.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen har identificeret følgende væsentlige risici for 2016/2017:

#### Driftsrisici, herunder lejeindtægter

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

Koncernens beholdning af grunde er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling, salg og udlejning af investeringsejendomme.

Koncernen har 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 rente. 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 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 betydelig risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb.

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



## Ledelsesberetning

- Realkreditlån optages med en løbetid på 20-30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.
- Anlægs lån optages med en løbetid på 10-20 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved brug af renteaftaler.

Ledelsen er opmærksomme på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægs lån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente.

### Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der er 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 lejemål 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 lejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter 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 ejendomme.

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

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der har ikke været forsknings- og udviklingsaktiviteter i regnskabsåret 2016/2017. Dette forventes heller ikke i regnskabsåret 2017/2018.

### Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold.

### Fremtidsudsigter

Det lave tomgangsniveau for investeringsejendommene, forventes at være på samme niveau i det kommende år.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2017/2018 vil være på samme niveau som perioden 2013-2017.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 30. juni 2017.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsf forholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

## Ledelsesberetning

### Hoved og nøgletals oversigt:

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

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	82.020.398	65.356.741	38.255.579	48.453.829	32.400.843
Resultat af ordinær primær drift	88.038.481	56.920.010	59.770.404	56.957.750	46.164.092
Resultat af finansielle poster	9.766.055	10.525.805	11.812.642	11.718.901	11.475.580
Ordinært resultat før skat	90.789.318	50.397.398	51.867.378	48.299.423	40.939.407
Årets resultat	73.495.345	40.161.754	43.602.231	38.512.818	38.472.106
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.021.160.676	951.449.646	909.782.121	725.599.361	673.601.549
Investeringer i					
Materielle anlægsaktiver	917.151.766	896.733.101	877.220.753	679.464.947	637.492.699
Egenkapital	386.890.716	302.324.216	273.931.300	233.682.155	201.859.481
Realkredit/bankgæld	491.801.499	509.834.109	515.712.092	391.402.378	392.676.631
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	37,89%	31,78%	30,11%	32,21%	29,97%
Gældrate / Ejd.værdi	53,62%	56,85%	58,79%	57,60%	61,60%
Egenkapitalforrentning	23,47%	16,67%	18,93%	20,67%	20,28%

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

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

Gældrate/ Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / materielle anlægsaktiver.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter finansielle poster / egenkapital x 100.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder".

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

#### Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under "Gæld til kreditinstitutter".

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under "Andre tilgodehavender" eller "Anden gæld". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

#### Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

#### Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

#### Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

### Definition af associerede virksomheder

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er definitionen af associerede virksomheder ændret, således at associerede virksomheder nu kun indregnes, såfremt virksomheden selv, eller dens evt. dattervirksomheder, ejer kapitalandele i den associerede virksomhed. Tidligere var der ikke krav om, at kapitalandelene var ejet af virksomheden. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

### Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er uændret.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

### 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 som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Afskrivninger på 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%

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.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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 dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsiget 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 eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes 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.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Afkastkrav/Bruttoleje:

#### *Boligejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 600 - kr. 1.500	4,0%-5,7%

#### *Kontorejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 800 - kr. 1.300	4,0%-5,7%

#### *Retailejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 900 - kr. 1.600	4,0%-5,7%

### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerer. 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.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

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 handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

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.

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, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettopskrivning efter 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

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

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

### 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.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdiregulering foretages i egenkapitalen.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2016 - 30/6 2017 -  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.636.690</b>	4.285.062
1 Personaleomkostninger	<u>-2.553.762</u>	<u>-2.275.790</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>2.082.928</b>	2.009.272
Afskrivninger	<b>-115.625</b>	-355.866
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>31.724</u>	<u>221.588</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.999.027</b>	1.874.994
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>62.967.694</b>	38.169.977
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<b>12.516.888</b>	4.003.194
2 Finansielle indtægter	<b>1.405.289</b>	1.728.729
3 Finansielle omkostninger	<u>-5.929.604</u>	<u>-6.150.519</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>72.959.294</b>	39.626.375
Skat af årets resultat	<u>536.051</u>	<u>535.379</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>73.495.345</u></b>	<b><u>40.161.754</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>51.700</b>	50.600
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<b>48.384.578</b>	0
Overført resultat	<u>25.059.067</u>	<u>40.111.154</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>73.495.345</u></b>	<b><u>40.161.754</u></b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2017 -  
moderselskab**

<u>Note</u>	2016/2017	2015/2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	114.836.568	114.787.437
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.475	178.100
Materielle anlægsaktiver under udførelse	397.641	385.050
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.296.684</b>	<b>115.350.587</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	329.899.289	288.175.890
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	40.594.967	28.204.972
Andre tilgodehavender	5.000	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>370.499.256</b>	<b>316.385.862</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>485.795.940</b>	<b>431.736.449</b>
<b>6 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.154	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.909.508	49.937.272
Andre tilgodehavender	3.017.619	3.133.018
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>51.971.281</b>	<b>53.070.290</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	63.000	44.750
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>63.000</b>	<b>44.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	38.281	513.354
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>38.281</b>	<b>513.354</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>52.072.562</b>	<b>53.628.394</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>537.868.502</b>	<b>485.364.843</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2017 -  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Selskabskapital	125.000	125.000
8 Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	343.382.532	289.269.139
9 Overført resultat	43.331.484	12.879.476
10 Forslag til udbytte	51.700	50.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>386.890.716</b>	<b>302.324.215</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	16.062.867	15.778.147
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>16.062.867</b>	<b>15.778.147</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
11 Gæld til kreditinstitutter	48.376.652	50.235.884
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	1.820.983	1.767.726
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.792.434	44.418.710
12 Anden gæld	30.878.353	21.410.601
13 Periodeafgrænsning	16.443.407	21.836.349
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>108.311.829</b>	<b>139.669.270</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	20.418.173	22.453.467
Modtagne forudbetalinger fra kunder	186.107	90.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser	287.121	370.593
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.957.979	3.572.953
14 Anden gæld	2.753.710	1.106.016
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>26.603.090</b>	<b>27.593.211</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>134.914.919</b>	<b>167.262.481</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>537.868.502</b>	<b>485.364.843</b>
15 Sikkerheder og pantsætninger		
16 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
17 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet - moderselskab

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>		
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Løn og gager			2.446.682
Pensioner			35.590
Sociale bidrag og personaleomkostninger			71.490
Refusioner			0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>			<b>2.553.762</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 4.			
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>			
Løn og gager			2.172.354
Pensioner			29.743
Sociale bidrag og personaleomkostninger			73.693
Refusioner			0
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>			<b>2.275.790</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 1.192.			
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 1.392.			
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	3.612.011	43.947.363	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	964.288	29.047.522	100%
Østervang ApS, Frederiksværk	11.865.058	101.239.084	100%
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk	203.192	1.995.098	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	-13.670	8.576.414	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	-54.138	4.201.888	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-25.967	2.530.428	100%
K.M.J. ApS, Frederiksværk	46.452.017	115.895.382	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	-29.843	22.371.398	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	-5.256	44.744	100%

## Noter til årsregnskabet - moderselskab

2016/2017

Note

### 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Selskabet ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	5.145.781	22.388.888	50%
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.887.993	57.754.690	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	0	2.092.702	25%

### 6 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 29.296 efter 1 år.

### 7 Selskabskapital

Anpartskapital, primo

125.000

**Selskabskapital i alt**

125.000

### 8 Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reservefond, primo

289.269.139

Årets op- eller nedskrivning

5.728.815

Regulering af reserve efter indre værdis metode

48.384.578

**Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode i alt**

343.382.532

### 9 Overført resultat

Overført resultat, primo

12.879.477

Årets overførte resultat

25.059.067

Årets ændring finansielle kontrakter

5.392.940

**Overført resultat i alt**

43.331.484

### 10 Forslag til udbytte

Foreslået udbytte, primo

50.600

Betalt udbytte

-50.600

Forslag til udbytte i regnskabsåret

51.700

**Forslag til udbytte i alt**

51.700

### 11 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 57.277.

## Noter til årsregnskabet - moderselskab

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<b>12 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 30.878.353, heraf udgør selskabsskat kr. 11.525.276.</b>	
Selskabsskat, primo	2.316.712
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-2.316.712
Skyldig selskabsskat vedr. tilknyttede virksomheder	12.504.047
Skat af årets resultat	-820.771
Betalt ordinær a'contoskat	-158.000
Selskabsskat i alt	<u>11.525.276</u>
<b>13 Periodeafgrænsning</b>	
Finansielle kontrakter	16.443.407
<b>Periodeafgrænsning i alt</b>	<u>16.443.407</u>
<p>Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -16.443. De finansielle kontrakter udløber 2020 (t.kr. -1.735) og 2038 (t.kr. -14.708).</p>	
<b>14 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 2.753.710, heraf udgør selskabsskat kr. 2.204.712.</b>	
Selskabsskat, primo	552.307
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	2.316.712
Regulering af tidligere års skat	10.920
Betalt ordinær a'contoskat	-112.000
Restskat	-563.227
Selskabsskat i alt	<u>2.204.712</u>

## Noter til årsregnskabet - moderselskab

2016/2017

### Note

#### 15 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 50.225 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 114.837.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 9.729.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 27.824.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 44.042.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 3.972.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 737.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til datterselskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 87.812 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 22.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 80.846.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 22.998.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 1.475.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til datterselskabs pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 44.043 er der deponeret anpartar nom. 100.000.000 med pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 101.239.

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/9 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 209.



## Noter til årsregnskabet - moderselskab

2016/2017

### Note

---

#### 16 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 13.730. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 17 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Regnskabsgrundlag

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

#### Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i koncernens opstilling af koncernårsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

### Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

### Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

### Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

### Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Definition af associerede virksomheder

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er definitionen af associerede virksomheder ændret, således at associerede virksomheder nu kun indregnes, såfremt koncernen selv, eller dens evt. dattervirksomheder, ejer kapitalandele i den associerede virksomhed. Tidligere var der ikke krav om, at kapitalandelene var ejet af koncernen. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

### Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 0. Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet 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 associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktivernes præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

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

### Pengestrømsopgørelse

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

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### 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.

### 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 som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen når aftalen er indgået.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra koncernens ejendomme.

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

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Afskrivninger på 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%

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

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat.

### 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.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### 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 ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af koncernens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

#### *Boligejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 1.400 - kr. 2.000	4,1%-6,5%
Nordsjælland	kr. 500 - kr. 2.000	4,0%-8,0%
Sydsjælland	kr. 600 - kr. 1.500	3,0%-9,2%
Midtsjælland	kr. 600 - kr. 900	4,8%-6,0%

#### *Kontorejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 1.600 - kr. 2.000	5,0%-6,0%
Nordsjælland	kr. 800 - kr. 1.300	4,0%-5,7%

#### *Retailejendomme*

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 1.600 - kr. 2.000	5,0%-6,0%
Nordsjælland	kr. 800 - kr. 1.600	4,0%-10,0%

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af koncernen 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.

### **Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)**

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 handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

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 erhvervslejen. Omkostninger tilknyttet erhvervslejen 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.

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, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i koncernens balance i posten "Kapitalandele i associerede virksomheder".

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

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

#### Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

### Omsætningsaktiver

#### Varebeholdninger (Handelsejendomme)

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 jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen 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 ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som omsætningsaktiver, idet salget forventes indenfor kort tid. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi 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.

#### 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.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis - koncern

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

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

### 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.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

#### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2016 - 30/6 2017 -  
koncern**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.020.402</b>	65.356.741
1 Personaleomkostninger	<u>-2.553.762</u>	<u>-2.276.445</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>79.466.640</b>	63.080.296
Afskrivninger	-627.530	-1.168.183
Andre driftsomkostninger	-5.338.446	-5.858.698
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>14.537.821</u>	<u>866.595</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>88.038.485</b>	56.920.010
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<b>12.516.888</b>	4.003.194
2 Finansielle indtægter	<b>1.410.644</b>	1.763.451
3 Finansielle omkostninger	<u>-11.176.699</u>	<u>-12.289.257</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>90.789.318</b>	50.397.398
Skat af årets resultat	<u>-17.293.973</u>	<u>-10.235.644</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>73.495.345</b></u>	<u><b>40.161.754</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>51.700</b>	50.600
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<b>0</b>	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<b>9.516.856</b>	0
Overført resultat	<u><b>63.926.789</b></u>	<u>40.111.154</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>73.495.345</b></u>	<u><b>40.161.754</b></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2017 -  
koncern**

<u>Note</u>	2016/2017	2015/2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	735.839.660	734.614.899
5	834.388	476.573
6	180.477.718	161.641.638
	<b>917.151.766</b>	<b>896.733.110</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
7	40.594.967	28.204.972
8	5.000	5.000
	<b>40.599.967</b>	<b>28.209.972</b>
9	<b>957.751.733</b>	<b>924.943.082</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
	36.636.675	0
	<b>36.636.675</b>	<b>0</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
	1.197.266	1.021.269
	68.004	0
	16.660.590	23.974.239
	5.210	913.016
	<b>17.931.070</b>	<b>25.908.524</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	63.000	44.750
	<b>63.000</b>	<b>44.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	8.778.166	553.291
	<b>8.778.166</b>	<b>553.291</b>
10	<b>63.408.911</b>	<b>26.506.565</b>
	<b>1.021.160.644</b>	<b>951.449.647</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2017 -  
koncern**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
11 Selskabskapital	125.000	125.000
12 Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	39.478.371	27.088.410
13 Overført resultat	347.235.645	275.060.206
14 Forslag til udbytte	51.700	50.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>386.890.716</b>	<b>302.324.216</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
15 Hensættelse til udskudt skat	68.975.207	63.364.511
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>68.975.207</b>	<b>63.364.511</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	457.756.878	464.553.392
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	9.386.209	9.991.497
17 Anden gæld	30.903.354	23.460.402
18 Periodeafgrænsning	23.126.818	31.375.467
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>521.173.259</b>	<b>529.380.758</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	34.044.621	45.280.723
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.983.744	1.084.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.391.787	8.949.217
19 Anden gæld	2.701.310	1.066.167
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>44.121.462</b>	<b>56.380.162</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>565.294.721</b>	<b>585.760.920</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.021.160.644</b>	<b>951.449.647</b>
20 Ejerforhold		
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
23 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Løn og gager	2.446.682
Pensioner	35.590
Sociale bidrag og personaleomkostninger	71.490
Refusioner	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>2.553.762</u></b>
 Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	 6
 <b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Løn og gager	2.172.354
Pensioner	29.743
Sociale bidrag og personaleomkostninger	74.348
Refusioner	0
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b><u>2.276.445</u></b>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renter vedrørende associerede virksomheder udgør t.kr. 0.	
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Renter vedrørende associerede virksomheder udgør t.kr. 0.	
 <b>4 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris, primo	524.413.359
Tilgang i årets løb	61.664.528
Afgang i årets løb	-6.300.000
Overførsel investeringsejendomme	-68.493.586
Kostpris i alt	<u>511.284.301</u>
 Værdiregulering, primo	 210.201.540
Årets værdiregulering	14.353.819
Værdireguleringer i alt	<u>224.555.359</u>
 <b>Investeringsejendomme i alt</b>	 <b><u>735.839.660</u></b>

## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris, primo	1.045.798
Tilgang i årets løb	699.302
Afgang i årets løb	-127.083
Kostpris i alt	<u>1.618.017</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-569.224
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	113.125
Årets af-/nedskrivninger	-327.530
Afskrivninger i alt	<u>-783.629</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<u><u>834.388</u></u>
 <b>6 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Kostpris primo	165.691.637
Tilgang i årets løb	54.056.593
Afgang i årets løb	-66.777.423
Overført investeringsejendomme	68.493.586
Overført til handelsejendomme	-36.636.675
Kostpris i alt	<u>184.827.718</u>
Nedskrivninger, primo	-4.050.000
Årets nedskrivninger	-300.000
Nedskrivninger i alt	<u>-4.350.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<u><u>180.477.718</u></u>

## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>																
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>																	
Kostpris, primo	1.116.562																
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>																
Værdiregulering, primo	27.088.410																
Resultatandel	12.516.888																
Udbytteudlodning	-3.000.000																
Årets op- eller nedskrivning	2.873.107																
Reguleringer i alt	<u>39.478.405</u>																
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<u><u>40.594.967</u></u>																
Selskabet ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:																	
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right;">Resultat</th> <th style="text-align: right;">Egenkapital</th> <th style="text-align: right;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">5.145.782</td> <td style="text-align: right;">22.388.888</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Søfryd ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">19.887.994</td> <td style="text-align: right;">57.754.691</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Øresundsvej I/S, Frederikssund</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">2.092.702</td> <td style="text-align: right;">25%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	5.145.782	22.388.888	50%	Søfryd ApS, Frederiksværk	19.887.994	57.754.691	50%	Øresundsvej I/S, Frederikssund	0	2.092.702	25%
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel														
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	5.145.782	22.388.888	50%														
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.887.994	57.754.691	50%														
Øresundsvej I/S, Frederikssund	0	2.092.702	25%														
<b>8 Andre tilgodehavender</b>																	
Depositum	5.000																
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<u><u>5.000</u></u>																
<b>9 Anlægsaktiver</b>																	
Der er indregnet renter t.kr. 26.224 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.																	
<b>10 Omsætningssaktiver</b>																	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder der t.kr. 68 efter 1 år.																	
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 4.313 efter 1 år.																	
<b>11 Selskabskapital</b>																	
Anpartskapital, primo	125.000																
<b>Selskabskapital i alt</b>	<u><u>125.000</u></u>																

## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<b>12 Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	27.088.410
Årets op- eller nedskrivninger	2.873.105
Regulering af reserve indre værdis metode	9.516.856
<b>Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode i alt</b>	<b>39.478.371</b>
<b>13 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	275.060.207
Årets overførte resultat	63.926.789
Kursregulering finansielle kontrakter	8.248.649
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>347.235.645</b>
<b>14 Forslag til udbytte</b>	
Foreslået udbytte, primo	50.600
Betalt udbytte	-50.600
Forslag til udbytte i regnskabsåret	51.700
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>51.700</b>
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	63.364.511
Årets ændring i udskudt skat	5.610.696
<b>Hensættelse til udskudt skat i alt</b>	<b>68.975.207</b>
<b>16 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 364.112.	
<b>17 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 30.903.354, heraf udgør selskabsskat kr. 11.525.277.</b>	
Selskabsskat, primo	2.316.712
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-2.316.712
Skat af årets resultat	11.683.277
Betalt ordinær a'contoskat	-158.000
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>11.525.277</b>



## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<b>18 Periodeafgrænsning</b>	
Finansielle kontrakter	23.126.818
<b>Periodeafgrænsning i alt</b>	<b>23.126.818</b>

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -23.127. De finansielle kontrakter udløber 2020 (t.kr. -1.736), 2022 (t.kr. -4.038) og 2023 (t.kr. -2.645) og 2038 (t.kr. -14.708).

### 19 Anden gæld

**Kr. 2.701.310, heraf udgør selskabsskat kr. 2.204.712.**

Selskabsskat, primo	552.307
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	2.316.712
Regulering af tidligere års skat	10.920
Betalt ordinær a'contoskat	-112.000
Restskat	-563.227
Selskabsskat i alt	<b>2.204.712</b>

### 20 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i koncernens ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne af anpartskapitalen på kr. 125.000:

Kim Dencher Johansen, Frederiksværk

### 21 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 401.823 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 721.228.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 87.812, er der deponeret ejerpantebreve på nom. 187.220.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 470.360.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 9.729.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 27.824.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 3.972.

## Noter til koncernårsregnskabet - koncern

2016/2017

### Note

#### 22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/5 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 343 ekskl. moms. Driftsmidler leveres retur til leasinggiver ved udløb.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/5 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 281.

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 300. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

#### 23 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

## Pengestrømsopgørelse - koncern

I kr. 1.000

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Årets resultat	73.495	40.162
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	551	17.069
Ændring i driftskapital, se note	-37.372	-38.569
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>	<b>36.674</b>	18.662
Renteindbetalinger og lignende	1.411	1.763
Renteudbetalinger og lignende	-11.177	-12.289
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>26.908</b>	8.136
	<hr/>	<hr/>
Betalt selskabsskat	-833	-1.526
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>26.075</b>	6.610
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Køb af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	-699	-253
Salg af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	78	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-621</b>	-251
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Provenu/Afdrag realkreditinstitutter, banklån	-20.178	-5.878
Køb aktier	0	-50
Modtaget udbytte	3.000	0
Udbetalt udbytte	-51	-99
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-17.229</b>	-6.027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>8.225</b>	332
Likvider, primo	553	221
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>8.778</b>	553
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

## Pengestrømsopgørelse - koncern

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

I kr. 1.000	2016/2017	2015/2016
Andre finansielle indtægter	-1.411	-1.763
Andre finansielle omkostninger	11.177	12.289
Afskrivninger på anlægsaktiver	628	1.168
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-14.538	-867
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-64	4
Ændring af andele af associerede virksomheder	-12.517	-4.003
Ændring i skat og udskudt skat	17.294	10.236
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	-18	5
<b>Reguleringer</b>	<b>551</b>	<b>17.069</b>

### Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2016/2017	2015/2016
Ændring i tilgodehavender	7.978	-20.185
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-42.644	-19.006
Ændring i gæld i øvrigt	-2.706	622
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>-37.372</b>	<b>-38.569</b>

# 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.”

## Kim Dencher Johansen

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Kim Dencher Johansen Holding ApS inkl. koncern

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2017-12-04 16:23:19Z

NEM ID 

## Michel Mandrup-Poulsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.53.162

2017-12-05 10:31:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PGE60-5YLKH-GA4UE-0X0CV-C31F5-B8EFY

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

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

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

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

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