

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Kim Dencher Johansen Holding ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport og koncernrapport 1/7 2017 - 30/6 2018

18. regnskabsår

CVR-nr : 25 51 90 78

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23. november 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	11
Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018 - moderselskab	17
Balance pr. 30. juni 2018 - moderselskab	18
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2018 - moderselskab	20
Noter til årsregnskabet - moderselskab	21
Anvendt regnskabspraksis - koncern	27
Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018 - koncern	35
Balance pr. 30. juni 2018 - koncern	36
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2018 - koncern	38
Noter til årsregnskabet - koncern	39
Pengestrømsopgørelse - koncern	46

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Holding ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78

Regnskabsår: 1/7 2017 - 30/6 2018

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende

revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk (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%
Damgaard's Boligselskab ApS, Frederiksværk, 100%
Nyvang ApS, Frederiksværk, 100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk, 100%
Sandvang ApS, Frederiksværk, 100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk, 100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk, 100%
Øens Pakhus A/S, Frederiksværk, 100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk, 100%
Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (associerede virksomheder)
Øresundsvej I/S, Frederikssund, 25% (associerede virksomheder)
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (associerede virksomheder)

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernrapporten for 1/7 2017 - 30/6 2018, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernrapporten, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Vi indstiller årsrapporten og koncernrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 14. november 2018
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 koncernregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernregnskabet”. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet 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 koncernregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernregnskabet

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

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 koncernregnskabet, 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 koncernregnskabet 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 koncernregnskabet 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 koncernregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevision. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Kgs. Lyngby den 14. november 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er investeringsaktivitet indenfor investeringsejendomme, herunder salg og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

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

Årets resultat for koncernen udgør kr. 155.643.153. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.019.745.870 og en egenkapital på kr. 543.563.228.

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

Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Koncernen har identificeret følgende væsentlige risici for 2017/2018:

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. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter".

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

Ledelsesberetning

- Realkreditlån optages blandt andet 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 blandt andet 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.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investerings ejendomme

Koncernens ejendomme vurderes en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

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 driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommens værdi i opadgående eller nedadgående retning. I regnskabsåret 2017/2018 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 1.923.846.

Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

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

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 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 omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Ledelsesberetning

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.

Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i byggeriernes levetid.

Fremtidsudsigter

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

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2018/2019 vil være på samme niveau som perioden 2014-2016.

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 2018.

Ledelsesberetning

Hoved og nøgletals oversigt:

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

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	266.933.757	82.020.402	65.356.741	38.255.579	48.453.829
Resultat af ordinær primær drift	195.063.558	88.038.485	56.920.010	59.770.403	56.957.750
Resultat af finansielle poster	16.759.693	2.750.833	-6.522.612	-7.903.025	-8.658.327
Årets resultat	155.643.155	73.495.345	40.161.754	43.602.231	38.512.818
Balance					
Balancesum	1.019.745.870	1.021.160.644	951.449.647	909.782.121	725.599.360
Investeringer i materielle anlægsaktiver	74.644.264	116.420.423	74.582.117	146.499.998	63.045.425
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	868.242.589	916.317.378	896.256.537	876.773.190	679.057.521
Egenkapital	543.563.228	386.890.716	302.324.216	273.931.301	233.682.155
Realkredit/bank gæld	281.451.813	491.801.499	509.834.115	515.712.092	391.402.378
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	53,30%	37,89%	31,78%	30,11%	32,21%
Gældrate / Ejd.værdi	32,42%	53,67%	56,88%	58,82%	57,64%
Egenkapitalsforrentning	38,97%	23,47%	16,67%	18,93%	20,67%

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

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

Gældrate/ Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: resultat efter skat/gns.egenkapital primo og ultimo.

Anvendt regnskabspraksis moderselskab

Regnskabsgrundlag

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

Sidste år blev årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle kontrakter i form af renteswap indregnes i posten "Gæld til kreditinstitutter". Sidste år var disse klassificeret under posten "Periodeafgrænsningsposter".

Ændringen har ingen påvirkning på resultat eller egenkapital. Sammenligningstal er ikke ændret.

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, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

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

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering er foretaget på baggrund af vurderet værdi på investeringsejendomme modregnet kostprisen. Dagsværdireguleringen kan udtrykkes som en værdiforbedring/værdiforringelse.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 dattervirksomhederne 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 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 eksternt 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 virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsørene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Under standard	kr. 600 - kr. 1.500	4,0%-5,7%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Under standard	kr. 700 - kr. 1.300	4,0%-5,7%

Anvendt regnskabspraksis moderselskab

Retail ejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Under standard	kr. 800 - 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, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejererne. 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.

Ejendommenes 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 projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investerings ejendomme.

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 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 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 investerings ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis moderselskab

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning 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 nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

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.

Anvendt regnskabspraksis moderselskab

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

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

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.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2017 - 30/6 2018
moderselskab**

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
Bruttofortjeneste	5.498.008	4.636.690
1 Personaleomkostninger	-2.526.799	-2.553.762
Resultat før afskrivninger	2.971.209	2.082.928
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.717	-115.625
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-195	31.724
Resultat af primær drift	2.918.297	1.999.027
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	137.075.464	62.967.694
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	20.152.081	12.516.888
2 Finansielle indtægter	2.392.640	1.405.289
3 Finansielle omkostninger	-7.247.317	-5.929.604
Resultat før skat	155.291.165	72.959.294
Skat af årets resultat	351.990	536.051
4 Årets resultat	155.643.155	73.495.345
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	52.900	51.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.177.577	48.384.578
Overført resultat	105.412.678	25.059.067
Disponeret i alt	155.643.155	73.495.345

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2018

moderselskab

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	114.989.820	114.836.568
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.758	62.475
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	410.222	397.641
Materielle anlægsaktiver i alt	115.409.800	115.296.684
Finansielle anlægsaktiver		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	360.750.362	329.899.289
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	60.748.937	40.594.967
Andre tilgodehavender	5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	421.504.299	370.499.256
Anlægsaktiver i alt	536.914.099	485.795.940
10 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	44.154
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	272.970.317	48.909.508
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.405.059	0
Andre tilgodehavender	3.830.783	3.017.619
Tilgodehavender i alt	294.206.159	51.971.281
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	68.368	63.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt	68.368	63.000
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	15.603	38.281
Likvide beholdninger i alt	15.603	38.281
Omsætningsaktiver i alt	294.290.130	52.072.562
Aktiver i alt	831.204.229	537.868.502

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2018
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	394.287.575	343.382.532
Overført resultat	149.097.753	43.331.484
Forslag til udbytte	52.900	51.700
Egenkapital i alt	543.563.228	386.890.716
Hensatte forpligtigelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	16.090.865	16.062.867
Hensatte forpligtigelser i alt	16.090.865	16.062.867
12 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	62.573.714	48.376.652
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	1.926.183	1.820.983
Gæld til tilknyttede virksomheder	100.057.019	10.792.434
13 Anden gæld	80.037.927	30.878.353
Periodeafgrænsning	0	16.443.407
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	244.594.843	108.311.829
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	11.597.659	20.418.173
Modtagne forudbetalinger fra kunder	145.555	186.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.010	287.121
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.792.048	2.957.979
14 Anden gæld	12.104.021	2.753.710
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	26.955.293	26.603.090
Gældsforpligtigelser i alt	271.550.136	134.914.919
Passiver i alt	831.204.229	537.868.502
15 Sikkerheder og pantsætninger		
16 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2018 moderselskab

	Selskabs kapital	Reserver for netto- opskrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte	Egenkapital i alt
I kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.07.2017	125	343.383	43.331	52	386.891
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	727	0	0	727
Regulering indre værdis metode	0	50.177	0	0	50.177
Årets overførte resultat	0	0	105.413	0	105.413
Værdiregulering finansiell kontrakt	0	0	354	0	354
Betalt udbytte	0	0	0	-52	-52
Forslag til udbytte	0	0	0	53	53
Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2018	125	394.287	149.098	53	543.563

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	2.414.205
Pensioner	31.169
Andre omkostninger til social sikring	81.425
Personaleomkostninger i alt	2.526.799
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	6
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	2.446.682
Pensioner	35.590
Andre omkostninger til social sikring	71.490
Personaleomkostninger sidste år i alt	2.553.762
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.165.630
Andre finansielle indtægter	227.010
Finansielle indtægter i alt	2.392.640
3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.706.741
Andre finansielle omkostninger	5.540.576
Finansielle omkostninger i alt	7.247.317
4 Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.177.577
Overført resultat	105.412.678
Disponeret i alt	155.643.155

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
5 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	62.689.405
Tilgang i årets løb	157.785
Kostpris i alt	<u>62.847.190</u>
Værdiregulering, primo	52.147.163
Årets værdiregulering	-4.533
Værdireguleringer i alt	<u>52.142.630</u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>114.989.820</u></u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	402.874
Kostpris i alt	<u>402.874</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-340.399
Årets af-/nedskrivninger	-52.717
Afskrivninger i alt	<u>-393.116</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>9.758</u></u>
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	1.047.641
Tilgang i årets løb	12.581
Kostpris i alt	<u>1.060.222</u>
Nedskrivning, primo	-650.000
Værdireguleringer i alt	<u>-650.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>410.222</u></u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	25.945.161
Tilgang/afgang i årets løb	100.000
Kostpris i alt	<u>26.045.161</u>
Værdiregulering primo	303.954.128
Udbytte for året	-190.000.000
Tilskud til datterselskaber	83.000.000
Andel af årets resultat	137.075.464
Årets op-eller nedskrivning	675.609
Reguleringer i alt	<u>334.705.201</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>360.750.362</u>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	3.925.280	37.872.644	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	943.527	29.991.049	100%
Østervang ApS, Frederiksværk	109.659.515	31.624.176	100%
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk	108.027	2.175.125	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	-41.899	15.534.515	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	992.283	5.194.171	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-6.407	4.524.020	100%
K.M.J. ApS, Frederiksværk	24.788.081	140.683.463	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	-3.339.434	84.031.964	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	-19.348	9.025.395	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-6.160	43.840	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	0	50.000	100%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris, primo	1.116.562
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>
Værdiregulering, primo	39.478.405
Andel af årets resultat	20.152.081
Årets op- eller nedskrivning	1.889
Reguleringer i alt	<u>59.632.375</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u><u>60.748.937</u></u>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	3.087.020	14.281.464	50%
Søfryd ApS, Frederiksværk	16.985.475	45.864.709	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	129.740	602.764	25%

10 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 259.987 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder der t.kr. 17.405 efter 1 år.

11 Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat, primo	16.062.867
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	27.998
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u><u>16.090.865</u></u>

12 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 53.507.

Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
13 Anden gæld	
Kr. 80.037.927, heraf udgør selskabsskat kr. 60.763.316.	
Selskabsskat, primo	11.525.276
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-11.525.276
Skyldig selskabsskat vedr. tilknyttede virksomheder	61.504.304
Skat af årets resultat	-379.988
Betalt ordinær a'contoskat	-361.000
Selskabsskat i alt	60.763.316
14 Anden gæld	
Kr. 12.104.021, heraf udgør selskabsskat kr. 11.367.276.	
Selskabsskat, primo	2.204.712
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	11.525.276
Regulering af tidligere års skat	74.960
Betalt ordinær a'contoskat	-158.000
Restskat	-2.279.672
Selskabsskat i alt	11.367.276

Noter til årsregnskabet moderselskab

2017/2018

Note

15 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 48.353 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 114.990.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 26.803.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 33.092.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -318.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -1.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -586.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 9.174 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 22.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 69.165.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -2 er der deponeret anpartar nom. 100.000 med pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 84.032.

16 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/12 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 140.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsesberetningens hoved- og nøgletalsoversigt med Investeringer i materielle anlægsaktiver var sidste år oplyst som en nettosum af materielle anlægsaktiver i alt. I år er dette ændret til at oplyse investeringer for 2017/2018 og sammenligningstal er tilpasset tidligere år.

Finansielle kontrakter i form af renteswap indregnes i posten "Gæld til kreditinstitutter". Sidste år var disse klassificeret under posten "Periodeafgrænsningsposter".

Ændringen har ingen påvirkning på resultat eller egenkapital. Sammenligningstal er ikke ændret.

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 nettoaktiverne 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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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, andre driftindtægter, 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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner. Personaleomkostninger, som er anvendt på projektejendomme er aktiveret på igangværende byggerier og indregnet i balancen i regnskabsposten "Investeringejendomme under udførelse/Materielle anlægsaktiver under udførelse".

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	3 - 5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%
Grunde og bygninger	50 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af omkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering er foretaget på baggrund af vurderet værdi på investeringsejendomme modregnet kostprisen. Dagsværdireguleringen kan udtrykkes som en værdiforbedring/værdiforringelse på investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Balancen

Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill indregnes til kostpris minus afskrivninger. Der er ved opgørelsen af afskrivninger ikke medtaget nogen restværdi (scrapværdi). Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivningen føres over resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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 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 eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Standard	kr. 1.500 - kr. 2.200	4,1%-6,5%
København	Standard	kr. 1.400 - kr. 2.900	3,8%-5,0%
Nordsjælland	Under middel	kr. 500 - kr. 2.000	4,0%-7,3%
Nordsjælland	Standard	kr. 550 - kr. 1.600	4,0%-8,0%
Midtsjælland	Standard	kr. 680 - kr. 680	8,0%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	God	kr. 1.600 - kr. 2.000	5,0%-6,0%
Nordsjælland	Under middel	kr. 800 - kr. 1.300	4,0%-5,7%
Nordsjælland	Standard	kr. 780 - kr. 1.250	4,0%-5,7%

Anvendt regnskabspraksis koncern

Retail ejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	God	kr. 1.600 - kr. 2.000	5,0%-6,0%
Nordsjælland	Under middel	kr. 500 - kr. 1.550	4,0%-8,0%

Nettoleje:

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

Investeringsejendomme under udførelse /

Materielle anlægsaktiver 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 anskaffelsværdien 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 reovering.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.
Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

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.

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.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2017 - 30/6 2018
koncern**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Bruttofortjeneste	266.933.757	82.020.402
1 Personaleomkostninger	<u>-2.526.799</u>	<u>-2.553.762</u>
Resultat før afskrivninger	264.406.958	79.466.640
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-63.721.842	-627.530
Andre driftsomkostninger	-7.545.404	-5.338.446
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>1.923.846</u>	<u>14.537.821</u>
Resultat af primær drift	195.063.558	88.038.485
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	20.152.081	12.516.888
2 Finansielle indtægter	9.871.598	1.410.644
3 Finansielle omkostninger	<u>-13.263.986</u>	<u>-11.176.699</u>
Resultat før skat	211.823.251	90.789.318
Skat af årets resultat	<u>-56.180.096</u>	<u>-17.293.973</u>
4 Årets resultat	<u>155.643.155</u>	<u>73.495.345</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	52.900	51.700
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.152.115	9.516.856
Overført resultat	<u>135.438.140</u>	<u>63.926.789</u>
Disponeret i alt	<u>155.643.155</u>	<u>73.495.345</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2018
koncern**

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
5	0	0
	0	0
Materielle anlægsaktiver		
6		0
7	615.667.381	735.839.660
8	1.226.196	834.388
9	252.575.208	180.477.718
	869.468.785	917.151.766
Finansielle anlægsaktiver		
10	60.748.937	40.594.967
11	5.000	5.000
	60.753.937	40.599.967
12	930.222.722	957.751.733
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
	0	36.636.675
	0	36.636.675
Tilgodehavender		
	9.686.682	1.197.266
	17.405.059	68.004
	51.836.033	16.660.590
	24.828	5.210
	78.952.602	17.931.070
Værdipapirer og kapitalandele		
	6.152.742	63.000
	6.152.742	63.000
Likvide beholdninger		
	4.417.804	8.778.166
	4.417.804	8.778.166
13	89.523.148	63.408.911
	1.019.745.870	1.021.160.644

Balance - Passiver
pr. 30. juni 2018
koncern

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	59.632.375	39.478.371
Overført resultat	483.752.953	347.235.645
Forslag til udbytte	52.900	51.700
Egenkapital i alt	543.563.228	386.890.716
Hensatte forpligtigelser		
14 Hensættelse til udskudt skat	68.342.394	68.975.207
Hensatte forpligtigelser i alt	68.342.394	68.975.207
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	263.760.698	457.756.878
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.845.522	9.386.209
16 Anden gæld	92.037.927	30.903.354
Periodeafgrænsning	0	23.126.818
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	365.644.147	521.173.259
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	17.691.115	34.044.621
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.390.513	2.983.744
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.996.606	4.391.787
17 Anden gæld	12.117.867	2.701.310
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	42.196.101	44.121.462
Gældsforpligtigelser i alt	407.840.248	565.294.721
Passiver i alt	1.019.745.870	1.021.160.644
18 Sikkerheder og pantsætninger		
19 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2018 koncern

	<u>Selskabs - kapital</u>	<u>Reserver for netto- opskrivning</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
i kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.07.2017	125	39.478	347.236	52	386.891
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	2	0	0	2
Regulering indre værdis metode	0	20.152	0	0	20.152
Årets overførte resultat	0	0	135.438	0	135.438
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	1.079	0	1.079
Betalt udbytte	0	0	0	-52	-52
Forslag til udbytte	0	0	0	53	53
Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2018	125	59.632	483.753	53	543.563

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	2.414.205
Pensioner	31.169
Andre omkostninger til social sikring	81.425
Personaleomkostninger i alt	2.526.799
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	12
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	2.446.682
Pensioner	35.590
Andre omkostninger til social sikring	71.490
Personaleomkostninger sidste år i alt	2.553.762
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle indtægter	9.871.598
Finansielle indtægter i alt	9.871.598
3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0
Andre finansielle omkostninger	13.263.986
Finansielle omkostninger i alt	13.263.986
4 Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.152.115
Overført resultat	135.438.140
Disponeret i alt	155.643.155

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
5 Goodwill	
Tilgang i årets løb	63.353.650
Kostpris i alt	<u>63.353.650</u>
Årets af-/nedskrivninger	-63.353.650
Afskrivninger i alt	<u>-63.353.650</u>
Goodwill i alt	<u><u>0</u></u>
6 Grunde og bygninger	
Kostpris primo, erhvervet selskab	70.951.274
Overført til investeringsejendomme	-70.951.274
Kostpris i alt	<u>0</u>
Af-/og nedskrivninger primo, erhvervet selskab	-6.125.082
Overført til investeringsejendomme	6.434.557
Årets af-/nedskrivninger	-309.475
Af-/og nedskrivninger i alt	<u>0</u>
Grunde og bygninger i alt	<u><u>0</u></u>
7 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	511.284.301
Tilgang i årets løb	9.737.792
Afgang i årets løb	-208.616.809
Overført til investeringsejendomme under udførelse	-10.037.551
Overført fra handelsejendomme	22.560.583
Overført fra grunde og bygninger	64.516.717
Kostpris i alt	<u>389.445.033</u>
Værdiregulering, primo	224.555.359
Årets værdiregulering	1.666.989
Værdireguleringer i alt	<u>226.222.348</u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>615.667.381</u></u>

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	1.618.017
Tilgang i årets løb	740.000
Kostpris i alt	<u>2.358.017</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-783.629
Årets af-/nedskrivninger	-348.192
Afskrivninger i alt	<u>-1.131.821</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>1.226.196</u></u>
9 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	184.827.718
Tilgang i årets løb	64.166.472
Afgang i årets løb	-1.906.533
Overført fra investeringsejendomme	10.037.551
Kostpris i alt	<u>257.125.208</u>
Nedskrivninger, primo	-4.350.000
Årets nedskrivninger	-200.000
Nedskrivninger i alt	<u>-4.550.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>252.575.208</u></u>

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>																
10 Kapitalandele i associerede virksomheder																	
Kostpris, primo	1.116.562																
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>																
Værdiregulering, primo	39.478.405																
Resultatandel	20.152.081																
Årets op- eller nedskrivning	1.889																
Reguleringer i alt	<u>59.632.375</u>																
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>60.748.937</u>																
Koncernen ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:																	
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="text-align: center;">Resultat</th> <th style="text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">6.174.039</td> <td style="text-align: right;">28.562.926</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Søfryd ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">33.970.949</td> <td style="text-align: right;">91.729.418</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Øresundsvej I/S, Frederikssund</td> <td style="text-align: right;">518.961</td> <td style="text-align: right;">2.411.056</td> <td style="text-align: right;">25%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.174.039	28.562.926	50%	Søfryd ApS, Frederiksværk	33.970.949	91.729.418	50%	Øresundsvej I/S, Frederikssund	518.961	2.411.056	25%
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel														
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.174.039	28.562.926	50%														
Søfryd ApS, Frederiksværk	33.970.949	91.729.418	50%														
Øresundsvej I/S, Frederikssund	518.961	2.411.056	25%														
11 Andre tilgodehavender																	
Depositum	5.000																
Andre tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>																
12 Anlægsaktiver																	
Der er indregnet renter t.kr. 557 i posten Investeringsejendomme.																	
Der er indregnet renter t.kr. 15.688 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.																	
13 Omsætningssaktiver																	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder der t.kr. 17.405 efter 1 år.																	
14 Hensættelse til udskudt skat																	
Hensættelser til udskudt skat, primo	68.975.207																
Hensættelser til udskudt skat, tilkøbte selskaber	4.035.349																
Årets ændring i udskudt skat	-4.668.162																
Hensættelse til udskudt skat i alt	<u>68.342.394</u>																

Noter til årsregnskabet koncern

2017/2018

Note

15 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 212.504.

Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

16 Anden gæld

Kr. 92.037.927, heraf udgør selskabsskat kr. 60.763.316.

Selskabsskat, primo	11.525.277
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-11.525.277
Skat af årets resultat	61.124.316
Betalt ordinær a'contoskat	-361.000
Selskabsskat i alt	60.763.316

17 Anden gæld

Kr. 12.117.867, heraf udgør selskabsskat kr. 11.551.833.

Selskabsskat, primo	2.204.712
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	11.525.277
Skat af årets resultat	184.556
Regulering af tidligere års skat	74.960
Betalt ordinær a'contoskat	-158.000
Restskat	-2.279.672
Selskabsskat i alt	11.551.833

Noter til årsregnskabet koncern

2017/2018

Note

18 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 249.684 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 409.377.

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 249.684 har pant i investeringsejendomme under udførelse, regnskabsmæssig værdi t.kr. 27.902.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 9.174, er der deponeret ejerpantebrev på nom. 183.820.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 209.352.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 0 og til sikkerhed for kreditramme på t.kr. 21.000, er der deponeret ejerpantebrev på nom. 65.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 56.529.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 0 samt for kreditramme på t. kr. 21.000 er der deponeret kapitalandele på nom. 500.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 70.186.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -2 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 30.250 med pant i investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 37.960.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30/6 2018, udgør t.kr. 0 og til sikkerhed for kreditramme på t.kr. 21.000, er der deponeret ejerpantebrev på nom. 68.099.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 143.074.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 26.803.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 33.092.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. -1.

Noter til årsregnskabet koncern

2017/2018

Note

19 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/12 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 140.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/4 2019. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 122.

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

Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2017 - 30/6 2018
koncern

I kr. 1.000

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Årets resultat	155.643	73.495
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	101.229	551
Ændring i driftskapital, se note	95.317	-37.372
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	352.189	36.674
Renteindbetalinger og lignende	9.872	1.411
Renteudbetalinger og lignende	-13.264	-11.177
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	348.797	26.908
Betalt selskabsskat	-2.799	-833
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	345.998	26.075
Køb af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	-740	-699
Salg af materielle anlægsaktiver, driftsmidler	180	78
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-560	-621
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	-282.173	-20.178
Køb aktier	-67.573	-
Modtaget udbytte	-	3.000
Udbetalt udbytte	-52	-51
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-349.798	-17.229
Årets pengestrøm	-4.360	8.225
Likvider, primo	8.778	553
Likvider, ultimo	4.418	8.778

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2017 - 30/6 2018
koncern**

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

I kr. 1.000	2017/2018	2016/2017
Andre finansielle indtægter	-9.872	-1.411
Andre finansielle omkostninger	13.264	11.177
Afskrivninger på anlægsaktiver	63.722	628
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-1.924	-14.538
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-64
Ændring af andele af associerede virksomheder	-20.153	-12.517
Ændring i skat og udskudt skat	56.180	17.294
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	12	-18
Reguleringer	101.229	551

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2017/2018	2016/2017
Ændring i tilgodehavender	-59.478	7.978
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	150.695	-42.644
Ændring i gæld i øvrigt	4.100	-2.706
Ændring i driftskapital	95.317	-37.372

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 koncernen

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.xxx.xxx

2018-11-26 08:27:48Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-11-26 13:52:54Z

NEM ID 

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>. 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>